BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil -
sowie zur Teilaufhebung des durch ihn überlagerten Bebauungsplan Nr. 16/1
- Nußbaum -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

GLIEDERUNG

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen
- **3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**
- **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**
- **3.3 Landschaftsschutz**
- **3.4 Wasserschutz**

4. Städtebauliche Situation

5. Städtebauliche Konzeption

- **5.1 Allgemeine Planungsziele**
- **5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
  - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
  - 5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 5.2.5 Flächen für Gemeinbedarf
  - 5.2.6 Verkehrsflächen / Erschließung
  - 5.2.7 Versorgungsflächen
  - 5.2 8 Private Grünflächen
  - 5.2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 5.2.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 5.2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- **5.3. Begründung der bauordnungsrechtl. Festsetzungen gem. § 81 BauO NW**
  - 5.3.1 Dachform / Dachneigung
  - 5.3.2 Dachhöhe/Drempel
  - 5.3.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte
  - 5.3.4 Sockel

6. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

- **7.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**
- **7.2 Lärmimmissionen**
- **7.3 Altlasten**

8. Ver- und Entsorgung

9. Umsetzung des Bebauungsplanes
- **9.1 Bodenordnende Maßnahmen**
- **9.2 Kosten**

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

In seiner Sitzung am 22.09.1977 beschloß der Rat der Stadt Bergisch Gladbach die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1334 - Neue Nußbaumer Straße - . Planungsziel dieses Bebauungsplanes war die Arrondierung der Wohnbebauung im Süden der Ortslage Bergisch Gladbach-Nußbaum, sowie die Flächensicherung für die geplante L 288 N (Neue Nußbaumer Straße).

Erste Vorentwürfe mit vorgenannten Planungszielen zum Bebauungsplan Nr. 1334 wurden gemäß § 2 a B BauG 1978 in zwei Bürgerversammlungen vorgestellt.

Da sich das Planfeststellungsverfahren zur L 288 N verzögerte, der im Plangebiet liegende Paffrather Friedhof jedoch kurzfristig einer Erweiterung bedurfte, erfolgte das weitere Planverfahren in zwei Teilabschnitten. Der erste Teilabschnitt, der Bebauungsplan Nr. 1334/1 - Neue Nußbaumer Straße - (Friedhofserweiterung) ist seit dem 19.06.1982 rechtsverbindlich.

Für den zweiten Teilabschnitt, den Bebauungsplan Nr. 1334/2 - Neue Nußbaumer Straße - erweiterte der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 03.11.1983 den Aufstellungsbeschluß. Daraufhin folgten Ende 1983 und Anfang 1984 gemäß B BauG zwei öffentliche Auslegungen. Bis zur endgültigen Ausräumung der während der Auslegung vorgebrachten Bedenken des StAWA Bonn und bis zur endgültigen Entscheidung über die Planung der L 288 N ruhte das weitere Verfahren.

Nach endgültiger Aufgabe der Planung der L 288 N wurden die Planungsziele neu formuliert und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen mittels Arrondierung der Wohnbebauung im Süden der Ortslage Bergisch Gladbach-Nußbaum sowie die Schaffung dringend benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätte, Bolzplatz und Kinderspielplatz.

Für die geänderte Planung fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürgerbeteiligung durch Aushang in der Zeit vom 16.05.1991 bis zum 16.06.1991 statt. Nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen und Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte mit überarbeitetem Vorentwurf eine weitere Bürgerbeteiligung durch Aushang in der Zeit vom 16.06.1994 bis zum 16.07.1994.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.1994 an der Planung beteiligt.

Gemäß § 3 (2) BauGB fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.04.1995 - einschließlich 18.05.1995 statt.

Die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgt mit Satzungsbeschluß.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - liegt im südöstlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Bergisch Gladbach-Nußbaum.

Es wird im Süden vom Paffrather Friedhof, im Westen von der Nußbaumer Straße, im Norden vom Straßenzug Nußbaumer Kamp und Reuterstraße und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen gegrenzt.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

Die vorgenommene Geltungsbereichabgrenzung gewährleistet die hinreichende Berücksichtigung von möglichen Emissionen/Immissionen sowie der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3. Planungsrechtliche Situation/Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - einen "Agrar- und Erholungsbereich" dar.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde die Planung mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Der FNP sah für das Plangebiet bisher ein Wohngebiet, welches im Osten und Süden an Grünflächen grenzt, vor.

Zur Abrundung der Ortsrandlage sieht die Planung eine Verschiebung der östlichen und südlichen Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Grünfläche vor. Darüber hinausgehend werden zur Sicherung einer Kindertagesstätte, eines Spiel- und Bolzplatzes Gemeinbedarfsflächen und aus Gründen der Ausgleichsbilanzierung private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 92/1334 - Nußbaum, südlicher Teil - und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als Parallelverfahren durchgeführt.

3.3 Landschaftsschutz

Für die im Landschaftsschutz liegende Baufläche südlich der Planstraße wurde von der Bezirksregierung Köln eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Der Antrag wird gleichzeitig mit der Anzeige des Bebauungsplanes gestellt.

3.4 Wasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der vorläufigen Anordnung Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus vom 16.03.1995.
Die Ausweisung eines Wohngebietes wie geplant steht dem nicht entgegen. Einzelheiten regeln sich auf der Vollzugsebene.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich in seiner heutigen Nutzung zweigeteilt dar. Während der westliche und nördliche Teil bis auf kleine Baulücken bereits bebaut ist, findet man im Osten und Süden Fragmente der für den Ortsrand ländlicher Gemeinden typischen Nutzgärten und Obstwiesen. Der in der Historie den Ortsteil Nußbaum umschließende Obstbaumgürtel wurde im Plangebiet bereits durch die Anlage kleiner Fichtenforste und Fettwiesen zerstört. Die noch vorhandenen Obstwiesen sind stark überaltert und werden extensiv genutzt.

Der Straßenzug Nußbaumer Straße, Nußbaumer Kamp und Reuterstraße hat für Nußbaum Haupterschließungsfunktion. Er stellt die Hauptverkehrsverbindung zu den Ortsteilen Bergisch Gladbach-Paffrath und Hebborn her. Daraus resultierend haben diese Straßen ein hohes Verkehrsaufkommen. Ehemalige Wege zu den Obstwiesen und Nutzgärten sind im Kataster bzw. in der Örtlichkeit als Trampelpfade erkennbar. Sie werden zum Teil jedoch in der Örtlichkeit von direkten Anliegern anderweitig genutzt.

Westlich der Nußbaumer Straße und östlich entlang der Reuterstraße grenzen an das Plangebiet "reine Wohngebiete" an. Das nördlich des Nußbaumer Kamp angrenzende Baugebiet ist keiner Gebietsausweisung nach BauNVO klar zuzuordnen. Es handelt sich vielmehr um den alten gewachsenen Dorfkern von Nußbaum, in dem neben reinen Wohngebäuden auch Mischnutzungen mit Gewerbebetrieben vorhanden sind.

Die Struktur des alten Dorfkernes greift in das nördliche Plangebiet hinein. Hier befindet sich neben reinen Wohngebäuden an der Nußbaumer Straße ein metallverarbeitender Betrieb, welcher typisiert nur im Gewerbegebiet zulässig ist. Die Nutzung der ehemaligen Blechschlosserei Zaar an der Reuterstraße wurde vor Jahren aufgegeben. Im Rahmen einer § 33 BauGB-Genehmigung wurde hier der Abriß der alten Fabrikgebäude sowie die Errichtung einer reinen Wohnbebauung zugelassen.

Charakteristisch für den bereits bebauten Bereich des Plangebietes ist eine wenig homogene, offene Bauweise. So wechseln sich kleine eingeschossige Einfamilienhäuser mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern ab. Wohngebäude in rückwärtigen Bereichen sind zum Teil nur durch privatrechtliche Vereinbarungen erschlossen. Die sehr tiefen Grundstücke entlang der Nußbaumer Straße werden in den rückwärtigen Bereichen gärtnerisch genutzt.

Mit seinen süd-/östlichen Grenzen berührt das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet bzw. greift in Teilbereichen in den Landschaftsschutz hinein. Die angrenzenden landschaftsgeschützten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Bei den in das Plangebiet hineinragenden landschaftsgeschützten Flächen handelt es sich bis auf eine Fettwiese nördlich des Paffrather Friedhofes um Obstwiesen und Nutzgärten.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Erschließung der östlich der Nußbaumer Straße gelegenen Flächen zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen
- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für eine Kindertagesstätte, einen Kinderspiel- und Bolzplatz
- Abrundung und Gestaltung des Ortsrandes
- Schaffung einer Fußwegevernetzung zwischen den nördlichen Bereichen Nußbaums und Paffrath
- Verringerung der vorhandenen Nutzungskonflikte, Gewerbe/Wohnen, Verkehr/Wohnen

5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet soll, unter verstärkter Berücksichtigung der bestehenden erhöhten Wohnraumnachfrage und der landschaftsökologischen Situation, einer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung zugeführt werden.

Entlang der vorhandenen Straßen Nußbaumer Straße, Nußbaumer Kamp und Reuterstraße hat sich über Jahrzehnte ohne planerische Vorgaben eine Bebauung entwickelt. Die Planung greift hier lediglich ordnend ein. Größere Baulücken werden durch Zuweisung von Bauflächen geschlossen. Gestalterisches Ziel ist hierbei die Fassung der Straßenräume.

Westlich der Nußbaumer Straße wird ein Baugebiet erstmalig erschlossen. Entlang der geplanten Haupterschließung im Kern des neuen Baugebietes soll die Erstellung von Mietwohnungsbau

ermöglicht werden. Von der geplanten Haupterschließung zweigen kleine Wohnwege zur Erschließung von Einfamilienhäusern ab. Diese bilden durch eine lockere Einzel- und Doppelhausbauweise den Übergang zur freien Landschaft.

Von der Reuterstraße wird im nordöstlichen Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche erschlossen. Diese dient der Unterbringung einer für den Ortsteil Nußbaum dringend erforderlichen Kindertagesstätte, eines Kinderspiel- und eines Bolzplatzes.

Die Planung sieht eine durchgängige Fußwegeverbindung von Norden, aus dem Ortskern Nußbaum, zum Teil entlang der Planstraße nach Süden zum Ortsteil Paffrath vor.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung bzw. zur Sicherung gewachsener Strukturen wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet - WA- ausgewiesen.

Die Ausweisung als WA läßt neben dem Wohnen auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zu. Hiermit werden vorhandene nicht störende gewerbliche Nutzungen geschützt und eine gewisse Infrastruktur zur wohnungsnahen Versorgung ermöglicht. Was in der Konsequenz eine Reduzierung des Mobilitätserfordernisses und somit eine Reduzierung des privaten Kfz.-Verkehrs zur Folge haben kann.

Der an der Nußbaumer Straße vorhandene metallverarbeitende Betrieb Kombüchen stimmt typisiert mit der ansonsten vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung eines WA-Gebietes aufgrund seiner Lärmemissionen nicht überein. Da er sich jedoch in einem überwiegend bebauten Teil des Plangebietes befindet und es sich um eine seit Jahrzehnten vorhandene, genehmigte und von den Nachbarn akzeptierte Nutzung handelt, wird zu seiner Standortsicherung eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Nachdem vorliegende Lärmmessungen ergeben haben, daß der nach TA-Lärm im allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB (A) tagsüber zur Zeit von dem Metallbaubetrieb an den bestehenden Wohngebäuden eingehalten wird, stehen keine Belange entgegen.

Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm ergeben sich lediglich an der östlichen Betriebsgrundstücksgrenze, da sich hier der eigentliche Produktionsbereich und damit die Lärmemissionsquelle befindet. Ein Heranrücken von Wohnbauflächen in diesem Bereich löst Immissionskonflikte aus.

Aus stadtgestalterischen Gründen soll jedoch auf eine Kopfbebauung m Wendehammer nicht verzichtet werden.

Zwar sind bauliche Verbesserungen im Betrieb durch zum Beispiel mechanisierte Lüftungssysteme und Verbesserung des Bauschalldämmaßes der Dachhaut zur Zeit unverhältnismäßig, jedoch im Rahmen einer Betriebserweiterung, Änderung oder Erneuerung zumutbar. Daher sieht der Bebauungsplan für die Parzelle 1458/342 östlich des metallverarbeitenden Betriebes Erweiterungsflächen für denselben vor. Sie sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Um die Gesamtsituation nicht zu verschlechtern sind Erweiterungen nur zum selben Nutzungszweck zulässig. Für den Fall von Betriebserweiterungen, - änderungen und -erneuerungen werden textlich Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, den Störgrad der Nutzung auf ein WA-Gebiet entsprechendes Maß zu reduzieren.

Im WA-Gebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluß dient der Wahrung der ortstypischen kleinmaß-städtischen Bebauungsstruktur. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschoßflächenzahl (GFZ) und einer Geschoßzahl eindeutig bestimmt.

Die festgesetzten Obergrenzen für die GRZ und GFZ berücksichtigen zum einen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und ermöglichen andererseits eine effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen unter gleichzeitiger Schonung von Grünflächen mit ökologischer Bedeutung.

Da die GRZ maßgeblicher Indikator für die Eingriffsermittlung und die Ausgleichsberechnung ist, wird sie den tatsächlichen Grund-stücksverhältnissen und der höchst zulässig überbaubaren Fläche weitestgehend angepaßt.

Die festgesetzten Geschoßzahlen wurden aus dem Bestand entwickelt. Mit maximal zulässigen zwei Geschossen wahren sie den ortstypischen Charakter. Für die Bebauung südlich der Planstraße wird die Zweigeschossigkeit dahingehend eingeschränkt,

daß das zweite Vollgeschoß nur im Dach zulässig ist. Hierdurch soll eine Abstaffelung der Bebauung zu anschließenden offenen landschaftsgeschützten Flächen geschaffen werden.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerter Bäume durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen auf maximal 12 m Tiefe dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hiermit soll auch vermieden werden, daß unter Ausnutzung der maximalen Bebauungsmöglichkeiten Gebäudevolumen entstehen, die den kleinmaßstäblichen, dörflichen Charakter sprengen.

Für die überwiegend bebauten Bereiche des Ortskernes von Nußbaum erfolgt eine grundstücksflächendeckende Ausweisung von überbaubaren Flächen. Es werden lediglich Baufluchten parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Hiermit soll der Charakteristik eines gewachsenen Ortskernes mit intensiver Hinterlandbebauung Rechnung getragen werden.

Die festgesetzten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und des Straßenbildes. Sie wurden aus dem Bestand entwickelt, wobei die ortstypische offene Bauweise auf Gebäude mit maximal 20 m Länge begrenzt und somit als besondere Bauweise festgesetzt wird. Zur neu gebildeten Ortsrandlange hin wechselt die Bauweise und wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Diese Festsetzung dient der Auflockerung der Bebauung im Ortsrandbereich. Gleichzeitig soll hiermit eine Grünvernetzung über die Abstandsflächen gefördert werden.

5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung dient zum einen der Gestaltung des Ortsbildes dadurch, daß Garagen nur in direktem Zusammenhang mit dem Wohngebäude erstellt werden können und zum anderen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem sie verhindert, daß Garagen tief ins Grundstück hineingebaut und sehr lange Zufahrten befestigt werden.

Die überbaubare Fläche ist so bemessen, daß bei der Erstellung von Einfamilienhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche im Bauwich errichtet werden können. In den Fällen, in denen die überbaubaren Flächen nicht zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ausreichen, sind solche auch außerhalb dieser zulässig, jedoch zur Begrenzung

des Versiegelungsgrades nur mit Befestigungen in wasserdurchlässigem Material.

5.2.5 Flächen für Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung einer für den Ortsteil Nußbaum dringend erforderlichen Kindertagesstätte, eines Spiel- und eines Bolzplatzes eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die unterschiedlichen Nutzungen werden durch Nutzungsänderungslinie klar von einander getrennt.

Der Bedarf für die Planung einer viergruppigen Kindertagesstätte begründet sich durch eine Unterversorgung des Stadtteiles Bergisch Gladbach-Nußbaum, durch gesetzliche Verpflichtungen und dadurch, daß die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Plangebiet einen steigenden Bedarf an Kindertagesplätzen auslöst.

Maßgeblich für die Standortwahl der Gemeinbedarfsfläche war die zentrale bereits erschlossene Lage im Ortsrandbereich, die auch eine kurzfristige Realisierbarkeit der Kindertagesstätte ermöglicht. Die Gliederung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt so, daß die Gebäude der Kindertagesstätte in Gestalt und Funktion der bebauten Ortslage, ihre Außenflächen sowie der Spiel- und Bolzplatz jedoch den angrenzenden landschaftgeschützten Grünflächen zugeordnet sind.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt von der Reuterstraße über eine geplante Platzfläche. Diese Platzfläche gewährleistet einen Sicherheitsabstand zwischen der Kindertagesstätte und dem stark befahrenen Straßenzug Nußbaumer Kamp/Reuterstraße. Sie ist so dimensioniert, daß sie eine Vorfahrtsschleife aufnehmen kann.

Zwar sind Kinderspielplätze und die mit ihrer Benutzung einhergehenden Lärmbelastungen als Bestandteil des Wohnens im WA-Gebiet zumutbar, zum Nachbarschutz wird jedoch eine 10 m breite Grünfläche zwischen Gemeinbedarfs- und Wohnbaufläche festgesetzt. Sie dient gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Mit einer Größe von 14 x 30 m dient der geplante Bolzplatz ausschließlich den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. Seine Lage am Rand der Wohngebiete, in mindestens 25 m Abstand von diesen, wurde zur Minimierung der Lärmbelastung bewußt gewählt. Weiterhin sind Ballfangzaun und Bodenbelag des Bolzplatzes schallgedämmt zu erstellen.

5.2.6 Verkehrsflächen/Erschließung

Der Bebauungsplan beschränkt sich in den bestandsgebundenen Bereichen im wesentlichen auf die Übernahme der ausgebauten Verkehrsflächen. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Nußbaumer Straße wird letztere aus Sicherheitsgründen auf ein für die Nußbaumer Straße durchgängiges Maß von 8,50 m aufgeweitet.

Der zur Zeit unbebaute Bereich östlich der Nußbaumer Straße wird nördlich des Paffrather Friedhofes über eine 8,00 m breite Sackgasse erschlossen. Die von dieser abzweigenden kurzen Erschließungsstiche sind mit 4,75 m Breite deutlich kleiner dimensioniert. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind diese Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Das heißt, der öffentliche Straßenraum dient neben der Erschließung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt sowie dem Kinderspiel. Zur Gestaltung des Straßenraumes sind u.a. Baumpflanzungen vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der vorläufigen Anordnung Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus vom 16.03.1995. Die hiernach erforderliche Genehmigung für das Bauen neuer Straßen wird auf der Vollzugsebene eingeholt.
Der Wendehammer am Ende der geplanten Haupterschließung ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 1334/2 ist die Schaffung einer Fuß-/Radwegeverbindung zwischen den Stadtteilen Bergisch Gladbach-Nußbaum und dem Mittelzentrum-Paffrath. Die Planung nimmt hierzu den Verlauf alter Wegeparzellen auf. Im Norden, ausgehend von der Straße Nußbaumer Kamp wird der Fußgänger durch einen Teil des alten gewachsenen Ortskernes bis zur Planstraße geführt. Teilabschnitte dieser Verbindung sind für die Anlieger befahrbar. Eine Durchfahrt zwischen Planstraße und Nußbaumer Kamp wird dadurch verhindert, daß der Mittelabschnitt ausschließlich dem Fuß-/Radwege-verkehr gewidmet wird. Weiter nach Süden verläuft die Fuß-/Radwegeverbindung zuerst auf der Planstraße und dann auf einem separaten Fuß-/Radweg östlich entlang des Friedhofes nach Paffrath.

Fußläufig wird desweiteren zum einen aus dem neuen Baugebiet und zum anderen von der Reuterstraße her die geplante Gemeinbedarfsfläche erschlossen.

5.2.7 Versorgungsflächen

Zur Stromversorgung der geplanten Bebauung östlich der Nußbaumer Straße ist die Sicherung eines Standortes zur Aufstellung einer Transformatorenanlage erforderlich. Die zugehörige Versorgungstrasse wird durch ein Leitungsrecht von anderen Nutzungen freigehalten.

5.2.8 Private Grünflächen

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt. Sie schließen den neu geplanten Ortsrand zur offenen Landschaft hin ab und dienen gleichzeitig dem Ausgleich für den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft.
Als Abstandsfläche zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der geplanten Gemeinbedarfsfläche werden ebenfalls private Grünflächen festgesetzt.

5.2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den privaten Grünflächen sind zum Teil Sammelausgleichsmaßnahmen wie die Anlage von Obstwiesen und Gehölzen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Sie werden planungsrechtlich durch die Ausweisung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gesichert und textlich näher bestimmt (siehe auch Absatz 7.1).

5.2.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden ohne Bestimmung ihrer Lage zum Eingriffsausgleich als Mindestforderung für jedes private Baugrundstück getroffen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Berechnungsmodus wird, wie auch bei der § 8 a B Natsch G-Satzung der Stadt Bergisch Gladbach, die höchstzulässige im Plan festgesetzte GRZ zur Berechnung der Mindestbegrünung zugrunde gelegt. Das heißt maßgeblich für die erforderliche Mindestbegrünung ist die, nach Abzug der jeweils höchstzulässigen GRZ verbleibende, nicht bebaubare Grundstücksfläche.

Die Anpflanzungsfestsetzungen sind dreistufig aufgebaut. Die erste Stufe setzt prozentual eine Mindestbegrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen fest. Hier fanden befestigte Flächen wie Terrassen und Zuwege Berücksichtigung. Die zweite Stufe schreibt vor, wieviel Prozent dieser zu begrünenden Fläche mit Sträuchern, und die dritte Stufe wieviel mit Bäumen zu bepflanzen sind.

Um Eigentümer von Grundstücken, die bereits dicht bepflanzt sind, oder auf denen flächenmäßige Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen wurden, nicht zu benachteiligen, sind diese auf die Mindestbegrünung anzurechnen.
Der Nachweis über die Mindestbegrünung ist in einem Begrünungsplan im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Ebenfalls ohne Bestimmung ihrer Lage werden desweiteren textlich 20 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

5.2.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingriffsminimierung und zu ihrer planungsrechtlichen Sicherung werden ökologisch wertvolle und städtebaulich prägende Bäume, sowie eine Obstwiese im süd-/westlichen Planbereich mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Abgängige Bäume innerhalb der im Plan umgrenzten als "Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Obstwiese und abgängige im Plan punktuell festgesetzte, zu erhaltende Bäume sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

5.2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Ausübung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt der Bebauungsplan und seine textliche Festsetzungen in Lage, Art und Ausmaß genau bestimmte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest.

So sichert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgehend von der Reuterstraße die Erschließung einer rückwärtigen Baufläche und in weiterem Verlauf die Bewirtschaftung privater Grünflächen sowie der auf einem Teil derselben vorgesehenen Sammelausgleichsmaßnahmen.

Weiterhin wird durch ein Leitungsrecht zwischen der Nußbaumer Straße und der Planstraße die Versorgungstrasse für eine geplante Transformatorenanlage von anderen Nutzungen freigehalten.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muß durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

5.3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

Zur Herstellung eines harmonischen, städtebaulichen Erscheinungsbildes, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 81 Abs. 4 BauONW wurden aus dem Bestand entwickelt.

5.3.1 Dachform/Dachneigung

Da Dachlandschaften in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild prägen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.
Zur Wahrung, bzw. Herstellung eines homogenen Erscheinungsbildes läßt der Bebauungsplan für das Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen und Neigungen von 28 o bis 45 o zu. Dieser Dachneigungsspielraum gewährleistet den Bauherren ausreichenden Gestaltungsspielraum und ermöglicht in Zusammenwirkung mit der festgesetzten Drempelhöhe einen Dachgeschoßausbau.

5.3.2 Dachhöhe/Drempel

Die als Maximalfestsetzung getroffenen Dach- und Drempelhöhen wurden so gewählt, daß im Zusammenspiel mit den festgesetzten Dachneigungen und den Festsetzungen zu Dachaufbauten ein Ausbau des Dachgeschosses - im WA 1 südlich der Planstraße sogar als zweites Vollgeschoß - möglich ist.

5.3.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Die gestalterischen Beschränkungen der Dachausbauten und Dacheinschnitte werden damit begründet, daß die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Gebäudeabschluß erkennbar bleiben sollen.

5.3.4 Sockel

Die, zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und aus wirtschaftlichen Gründen angestrebten, recht kleinen Wohnbaugrundstücke in zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung führen zur Ausweisung von Vorgartenzonen mit nur geringer Tiefe.
Da somit ein Harmonisieren stark differierender Sockelhöhen von Haus zu Haus durch eine entsprechende Geländemodellierung nicht möglich ist, werden max. Sockelhöhen festgesetzt. Die festgesetzte Höhe läßt in der Praxis bis zu 3 Stufen im Eingangsbereich zu.

6. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Zur Orientierung werden Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, in den Bebauungsplan übernommen.
Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde als höherrangiges Recht die "Verordnung zur Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten (Landschaftsschutzverordnung) im Rheinisch-Bergischen Kreis" vom 22.07.1985 vorgefunden. Die Grenze des dort festgesetzten Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Als städtische Satzung auf anderer rechtlicher Grundlage und mit Außenwirkung wird die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nicht nachrichtlich übernommen, jedoch vermerkt, wurde die vorläufige Anordnung Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus, da hier bis zum endgültigen Erlaß der vorgesehenen Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus noch Veränderungen zu erwarten sind.

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

7.1 Belange von Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des am 01.05.1993 in Kraft getretenen § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung des Beratungsbüros für Ökologie, Dr. Erich Zanders, vom April 1994, stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Das Plangebiet besitzt durch die heterogene Gestalt mit unterschiedlichen Nutzungselementen einen mittleren ökologischen Wert. Der jetzt überplante Bereich östlich der Nußbaumer Straße diente bisher als Puffer zwischen der Wohnbebauung des Stadtteiles Nußbaum und den angrenzenden landschaftsgeschützten, für die Region ökologisch bedeutsamen Bereichen. Das Bebauungsplangebiet ist als typische Ortsrandlage mit dörflichem Charakter zu beschreiben. Dabei kommt dem im Teil noch vorhandenen Obstwiesengürtel eine ortsbildprägende Bedeutung zu.

Durch die Erschließung des Bereiches östlich der Nußbaumer Straße zur Schaffung von Wohnbauflächen werden Bodenstruktur und Landschaftsbild nachhaltig verändert. Der Eingriff in den kulturhistorisch interessanten Landschaftstyp "Obstwiesengürtel" ist zwar gravierend aber aufgrund der bereits früher erfolgten Eingriffe (Durchbrechen des Obstbaumriegels durch die Anlage von Fichtenforsten) zu relativieren. Der ehemalige Obstbaumriegel ist bereits heute nur noch als umstrukturiertes Relikt erhalten und stark anthropogen überprägt. Darüberhinaus weisen die Bestände ein sehr unterschiedliches Alter auf, wodurch eine Schutzwürdigkeit insgesamt fragwürdig ist.

Durch die geplante Bebauung werden besonders im südöstlichen Teil des Plangebietes vegetationsbestandene Flächen verlorengehen. Bei den dort vorhandenen artenarmen Fettwiesen und Fichtenforsten werden Biotope nur geringerer Wertigkeit betroffen, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen leicht zu ersetzen bzw. in ihrer Wertigkeit sogar zu erhöhen sind. Kritischer ist die Vernichtung der alten Obstbaumbe-stände zu bewerten. Sie sollten soweit wie möglich erhalten bleiben, da ein gleichwertiger Ersatz generell nicht für alte Baumbestände zu erreichen ist.

Da ausreichende Ausweichflächen für die Tierwelt existieren, ist die Beeinträchtigung der Fauna durch die Überplanung des Gebietes nicht erheblich.

Die Schließung der Straßenrandbebauung in den überwiegend bestandsgebundenen Bereichen des Plangebietes sind nicht als Eingriffe anzusehen, zumal erhaltenswerte Bäume weitgehend berücksichtigt werden.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - kann für die Obstwiesen nur in Teilbereichen vermieden werden, da ihre Lage um den jetzigen Ortsrand und die geplante Wohnbauflächenerweiterung sich entgegenstehen. Ein Schutz der Obstbaumwiesen innerhalb geplanter Wohnbauflächen ist ökologisch nicht sinnvoll, da eine Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsteil nicht mehr gewährleistet ist.

Zur Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 2	überbaubare Flächen von maximal 12 m
Nr. 4	Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, Stellplätze außerhalb überbaubarer Fläche nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig
Nr. 15	private Grünfläche
Nr. 25 b BauGB	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Planung sieht als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung mit Obstwiesen und Gehölzen vor. Hierbei werden alte Obstwiesen im Nordosten des Plangebietes weitestgehend erhalten. Für sie ist eine Aufwertung durch Pflegemaßnahmen und Ersatzpflanzungen geplant. Ebenfalls erhalten und aufgewertet wird eine Obstwiese südlich der geplanten Platzfläche. Sie dient als Abstandsfläche zwischen geplanten Wohnbauflächen und der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit Kindertagesstätte, Spiel- und Bolzplatz gleichzeitig der Konfliktvermeidung.
Die Eingriffsbewertung vom 09.01.1995 bilanziert Eingriff und Ausgleich. Die Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen erfolgte auf der Basis der "Bewertungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriff in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt-, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen.

Hiernach ergibt sich ein 79 %iger Ausgleich durch die oben beschriebenen Maßnahmen. Dieser Ausgleich wird auf 82 % durch die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Großbäume und durch Pflanzgebote auf den privaten Wohnbauflächen erhöht. Vor dem Planungsziel "Wiederherstellung einer Ortsrandeingrünung" wird der hohe Ausgleich als angemessen angesehen.

Die im Plan als SPE 1 bis SPE 3 - Flächen gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten sind, als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Nicht in die Zuordnung aufgenommen wurden dabei die bereits nach § 34 BauGB bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke.

Der Ausgleich für den durch die Gemeinbedarfsflächen entstandenen Eingriff wird dieser direkt zugeordnet. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind 470 m² Neuanlage einer Obstwiese geplant. Die Obstwiese kann in die Außenflächengestaltung der Gemeinbedarfsfläche integriert werden. Die direkte Zuordnung ermöglicht es darüberhinaus, die Gemeinbedarfsfläche zur kurzfristigen Realisierung aus der Umlegung herauszunehmen. Für die Ausgleichsmaßnahme entstehen Kosten in Höhe von ca. 8.500,-- DM.

Der Ausgleich für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch das Anpflanzen von 20 Großbäumen innerhalb der Verkehrsfläche, sowie durch Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung. Bei der Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen wird dies insofern berücksichtigt, als daß den Wohnbaugrundstücken entsprechend dem Verhältnis des Eingriffes lediglich 60 % der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Die restlichen 40 % entfallen auf die Verkehrsflächen. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Die Refinanzierung von 20 Straßenbäumen (ca. 30.000,-- DM) sowie von 40 % der Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung (43.000,-- DM) erfolgt über die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bergisch Gladbach. Somit werden Kosten in Höhe von ca. 73.000,-- DM auf die nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke umgelegt.

60 % der auf privaten Grünflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan gekennzeichneten privaten Bauflächen zugeordnet. Sicherung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über die angeordnete Umlegung und in Ersatzvornahme durch die Stadt Bergisch Gladbach. Durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grünflächen soll noch offen gehalten werden, ob die Maßnahmen letztendlich als Gemeinschaftsanlage oder als parzelliertes Einzeleigentum bewirtschaftet und erhalten werden soll. Hinsichtlich dieser Entscheidung ist die Umlegungsstelle frei.

Die sich für die Stadt aus der Ersatzvornahme ergebenden Kosten von ca. 64.300,-- DM werden gemäß § 8 a B Natsch G-Satzung auf die Eingriffsverursucher umgelegt. Hiermit ergeben sich für den einzelnen Eigentümer Ausgleichskosten von ca. 11,-- DM/m² zulässiger Grundfläche.

7.2 Lärmimmissionen

In der schalltechnischen Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - vom Januar 1995 wurden die im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt.

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung wie folgt angegeben:
WA 55 dB (A) am Tag
WA 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) in der Nacht.
Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Da im Bebauungsplangebiet keine besonderen schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden oder geplant sind, wird in der Abwägung davon ausgegangen, daß bei Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte ein angemessener Schutz vor Lärmbelastung gegeben ist.

Entlang der Straßen Nußbaumer Straße, Nußbaumer Kamp und Reuterstraße liegt eine Vorbelastung durch Verkehrslärm vor. Die prognostizierten Immissionen betragen an:

der Nußbaumer Straße	am Tag zwischen 60 und 65 dB (A) in der Nacht zwischen 50 und 55 dB (A)
der Reuterstraße und Nußbaumer Kamp	am Tag zwischen 55 und 60 dB (A) in der Nacht zwischen 50 und 55 dB(A)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände können aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht eingesetzt werden und sind gestalterisch nicht erwünscht. Eine weitere Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten ist aufgrund der Funktion als überörtliche Erschließungsstraße und der Verkehrsbelastung der betroffenen Straßen nicht möglich. Damit verbleibt nur die Möglichkeit, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

Klare Anforderungen an den passiven Schallschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Tabelle 8. Hier werden zu erwartende "maßgebliche Außenlärmpegel" verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet und nutzungsabhängige Schallschutzdämmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Für Neubauten und bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden werden demzufolge im Bebauungsplan auf der Grundlage der ermittelten Tagesbeurteilungspegel unter Zuhilfenahme der umgewandelten Tabelle der DIN 4109 besondere Anforderungen an die

Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Wobei nach dem heutigen Stand der Technik die Schalldämmung von 30 dB ohne großen Mehraufwand realisierbar ist.

Lärmemissionen von der westlich des Plangebietes an der Nußbaumer Straße liegenden Gärtnerei ausgehend sind mit der Ausweisung eines WA-Gebietes verträglich und werden durch die vorgenannten passiven Lärmschutzmaßnahmen abgedeckt. Der im Plangebiet befindliche metallverarbeitende Betrieb Nußbaumer Straße Nr. 70 ist, wie Messungen ergeben haben, als atypisch anzusehen (siehe hierzu Nr. 5.2.1 der Begründung).

Die Nutzung des metallverarbeitenden Betriebes Reuterstraße Nr. 225 - 227 wurde vor Jahren aufgegeben. Im Rahmen eines Verfahrens nach § 33 BauGB wurde hier bereits der Abriß der Gewerbegebäude sowie die Errichtung von Wohngebäuden genehmigt. Mit den Bauarbeiten wurde begonnen.

Die Planung der Kindertagesstätte sowie des Spiel- und Bolzplatzes erfolgte unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange (siehe hierzu Nr. 5.2.5 der Begründung).

7.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Rahmen des Antrages auf Abriß, der sich auf dem ehemaligen Gewerbegelände der "Blechschlosserei Zaar" Reuterstraße Nr. 225 -227 befindlichen Gebäude, wurde ein Gutachten zur Altlastengefährdungsabschätzung erstellt. Aus dessen Ergebnissen lassen sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Umwidmung des Grundstückes von Gewerbe- in Wohnbauflächen ableiten. Auflagen in Bezug auf abrißbegleitende Maßnahmen sind Gegenstand der Abrißgenehmigung gewesen.

Des weiteren wurden Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der geplanten Kindertagesstätte durchgeführt. Zwar überschreitet hier der Cadmiumgehalt den MAGS-Richtwert I , es handelt sich jedoch um Vorbelastungen geogenen Ursprungs. Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargelegten Empfehlungen, steht einer Nutzung der Fläche für eine Kindertagesstätte nichts entgegen. Das Gutachten wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens für die Kindertagesstätte sein.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung im allgemeinen in Trennkanalisation.

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51 a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Zur Zeit wird die Entwässerungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach dahingehend geändert. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden ist Gegenstand der Ausführungsplanung.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für erforderliche bodenordnende Maßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.
Zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist für den Bebauungsplan Nr. 1334/2 - Nußbaum, südlicher Teil - eine Umlegung gemäß § 46 BauGB mit Beschluß vom 04.05.1995 angeordnet.

9.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt Bergisch Gladbach durch den Grunderwerb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie durch die Errichtung der Kindertagesstätte, des Spiel- und des Bolzplatzes.

Weitere Kosten, die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes entstehen, sowie die Erschließungskosten werden satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 16.06.1995
In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat

Bezirksregierung Köln 7

gehört zur Verfügung
vom 01. Dez. 1995
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag