B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
Nr. 1461 - Pannenberg -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele
4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
4.2.5 Verkehrsflächen
4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen
4.2.7 Grünflächen
4.2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.2.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft
5.2 Lärmimmissionen
5.3 Altlasten

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen
7.2 Kosten

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Nachdem die Verhandlungen mit verschiedenen Bauträgern für die Aufschließung und Vermarktung des Grundstückes „Pannenberg“ gescheitert sind, hat der Rat der Stadt in der Sitzung vom 29.10.1998 beschlossen, das VEP-Verfahren - Pannenberg - in ein Bebauungsplanverfahren überzuleiten. Somit wurde die Verwaltung beauftragt, das städtische Grundstück in eigener Regie zu beplanen, zu erschließen und zu vermarkten.
Es ist stadtentwicklungspolitisches Ziel, dieses in einer stadträumlich günstigen Lage befindliche städtische Grundstück für ein Wohngebiet aufzuschließen. Alle wichtigen Infrastrukturreinrichtungen sind in der Nähe vorhanden und fußläufig zu erreichen. Die zusätzliche Wohnbevölkerung wird zu einer besseren Auslastung dieser Einrichtungen und zu einer Stärkung des nahegelegenen Paffrather Ortszentrum beitragen. Die Bebauung entspricht zudem - unter Berücksichtigung der ökologischen Belange - dem städtebaulichen Ziel der Innenverdichtung zur Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches für bauliche Zwecke.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Paffrath. Es wird im Norden und Süden begrenzt durch die Straße ‘Pannenberg’ bzw. die Paffrather Straße, im Westen durch eine Gemeinschaftsgrundschule und im Osten von Wohnbebauung sowie einer kleinen Waldfläche.
Nördlich der Straße ‘Pannenberg’ beginnt ein Landschaftsschutzgebiet, an das wiederum das Naturschutzgebiet ‘Peterskaule’ anschließt. Südlich der Paffrather Straße befindet sich das Gebäudeensemble des ‘Haus Blegge’, welches ein eingetragenes Baudenkmal ist.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan
Der GEP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ’Allgemeiner Siedlungsbereich’ dar.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan sah für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‘Schule’ vor. Diese sollte - noch vor der kommunalen Neugliederung - als Reserveflächen für den Schulbau in Bergisch Gladbach vorbehalten werden. Diese potentiellen Erweiterungsflächen der benachbarten Schule werden bei sinkenden Schülerzahlen nicht mehr benötigt.
Zwischenzeitlich wurde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 113/1461 - Pannenberg - umfasst die Umwandlung der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung ‘Schule’ in eine ‘Wohnbaufläche’. Die noch nachrichtlich übernommene Trasse der L 288 n ist im Landesstraßenbedarfsplan nicht mehr enthalten und wird im Änderungsbereich gelöscht.
Die Flächennutzungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Bebauungsplan
Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 21 Teil 1 - Pannenberg - wird durch den Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - teilweise überlagert.
Ein Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 21 Teil 1 wird in Kürze eingeleitet.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - liegen folgende allgemeinen Planungsziele zugrunde:

- Erschließung des städtischen Grundstückes zur Schaffung von Wohnbaufläche unter Berücksichtigung ökologischer Belange

- Verdichtung der Bebauung zur Stärkung des nahegelegenen Paffrather Ortszentrum sowie zur Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches für bauliche Zwecke

- Verknüpfung der ökologisch hochwertigen Gehölzinsel inmitten des Plangebietes mit dem nördlich der Straße 'Pannenberg' beginnenden Landschaftsschutzgebietes, an das wiederum das Naturschutzgebiet 'Peterskaule' anschließt, sowie mit der naturnahen Parkanlage des 'Haus Blegge'

- Planungsrechtliche Sicherung der wertvollen und erhaltenswerten Vegetationsflächen / Vegetationselemente

- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wohngebieten und den Infrastruktureinrichtungen

Das städtische Grundstück besitzt durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Altenpflegeheim) eine hohe Standortqualität für Wohnnutzungen. Es hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die prägende Zäsur zwischen den zwei historisch gewachsenen Siedlungsbereichen bleibt durch eine, die Paffrather Straße begleitende öffentliche Grünfläche erlebbar. Gleichzeitig wird sie angebunden an die ökologisch hochwertige Gehölzinsel inmitten des Plangebietes und diese wiederum durch einen Grünstreifen mit dem nördlich der Straße Pannenberg beginnenden Landschaftsschutzgebietes, an das wiederum das Naturschutzgebiet Peterskaule. Somit wird auch eine Verbindung zur naturnahen Parkanlage des 'Haus Blegge' geschaffen und der Umgebungsschutz für das Baudenkmal wird beachtet. Durch das Zurücktreten der Wohnbebauung wird gleichzeitig dem Schallschutz Rechnung getragen. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen als öffentliche Grünflächen gestaltet werden und der Wohnbevölkerung des Plangebietes, sowie den umliegenden Wohnbereichen als Naherholungsmöglichkeit zur Verfügung stehen.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung gewachsener Strukturen erfolgt im Bebauungsplan für alle Bauflächen die Festsetzung als 'Allgemeines Wohngebiet'. Hierdurch werden Entwicklungspotentiale zentrennaher Wohngebäude geschaffen, das nahegelegene Paffrather Ortszentrum gestärkt sowie eine weitere Inanspruchnahme des Außenbereiches für bauliche Zwecke vermieden.

Um die Vorrangigkeit der Wohnnutzung zu unterstützen und zum Schutz des Wohnens sowie angrenzender Nutzungen werden alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Entsprechend der zentrennahen, städtebaulichen Entwicklung auf dem städtischen Grundstück wird für den bestandsgebundenen Bereich entlang der Straße 'Pannenberg' ebenfalls ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschosszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen.
Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz einer zukünftigen Bebauung einzuschränken, setzt der Bebauungsplan für die 'Allgemeinen Wohngebiete' zwei Vollgeschosse fest.
Die Geschosszahlen werden unter dem Aspekt eines homogenen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung, unter Berücksichtigung der Größe der Siedlung und der Topografie des Plangebietes für den nicht bestandsgebundenen Bereich auf zwei Geschosse zwingend festgesetzt.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitgehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerten Bäumen bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig

bestimmt. Sie dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Aufgrund der städtebauliche Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung und eines homogenen Siedlungsbildes werden die Bautiefen auf 12,0 m Tiefe begrenzt. Hiermit soll auch vermieden werden, dass unter Ausnutzung der maximalen Bebauungsmöglichkeiten Gebäudevolumen entstehen, die den gebietstypischen Charakter sprengen.

In dem bestandsgebundenen Bereich des Plangebietes entlang der Straße 'Pannenberg' werden die Bautiefen entsprechend des bestehenden Baurechtes und im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf 15,0 m festgelegt.

Im Hinblick auf die spätere Parzellierung und Vermarktung der einzelnen Grundstücke wurden die überbaubaren Flächen überprüft und in Bezug auf eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Ausnutzung gegenüber der offengelegten Planfassung geringfügig verändert.

Die festgesetzten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.
In Anlehnung an die vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung setzt der Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser fest. Somit passt sich die Neubebauung an den Bestand an und es wird die Voraussetzung für eine Grünvernetzung geschaffen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes soll mit der Festsetzung einer offenen Bauweise eine dem Vorentwurf zum Bebauungsplan entsprechend verdichtetere Bebauung (Reihenhäuser) ermöglicht werden.

Die Beschränkung von überdachten Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen bzw. die seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) verfolgt das Ziel, möglichst wenige Freiflächen außerhalb der Baugrenzen in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus führt es zu einer weitgehenden Durchgrünung der Grundstücke und damit zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubare Fläche ist so bemessen, dass bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und 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.

Neben der Errichtung ausreichender Stellplätze gemäß Bauordnung NW auf den Privatgrundstücken ist auch die Ausweisung von zusätzlichen Besucherstellplätzen innerhalb des Straßenraumes vorgesehen. Zwischen den östlich der Gehölzinsel ausgewiesenen Stellplatzflächen sind bei der Ausbauplanung in regelmäßigen Abständen Flächen für Baumbeete vorzusehen.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei Stichstraßen mit einer Breite von 6,50 m, zum einen von der Paffrather Straße und zum anderen von der Straße 'Pannenberg' aus. Eine Durchfahrt zwischen den Planstraßen wird dadurch verhindert, dass der Mittelabschnitt ausschließlich für Fuß- und Radwegeverkehr und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar ist. Um eine Nutzungseinschränkung zu erreichen, ist der Fuß- und Radweg mit Pollern zu schließen. Diese können von den entsprechenden Fahrzeugführern mit Schlüsseln geöffnet werden.
Die Größe der Wendeanlagen für den Individualverkehr an den Enden dieser Stichstraßen wurde so gering wie möglich gehalten.
Von den 'Haupterschließungsstichen' zweigen befahrbare Wohnwege mit einer Breite von 4,50 m ab. Für diese maximal 40 m langen befahrbaren Wohnwege ist bewusst eine Breite von 4,50 m gewählt worden.(Mindestmaß eines befahrbaren Anliegerweges laut EAE 85 beträgt 3 m). Ein gefahrloser Begegnungsverkehr und ein gesicherter Fußgängerverkehr ist mit diesen Straßenbreiten gegeben. Da die befahrbaren Wohnwege ausschließlich eine Erschließungsfunktion für Anlieger von maximal vier Doppelhäusern haben wurde hier auf Wendeanlagen verzichtet Anlieferverkehr wird aufgrund kürzerer Wege zum Be- und Entladen die vorgesehenen Stellplatzflächen auf den Grundstücken nutzen.
Die Kennzeichnung einer Sammelstelle für Mülltonnen ist Aufgabe der Ausführungsplanung.
Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind die Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Unter verkehrsberuhigten Straßen oder auch Wohnstraßen sind solche Straßen zu verstehen, die neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel dienen. Die Festsetzung 'verkehrsberuhigter Bereich' im Bebauungsplan bedeutet die Hierarchisierung der Straßen und dokumentiert die Absicht des Plangebers, eine qualitative Unterscheidung zu nicht verkehrsberuhigten Verkehrsflächen zu treffen, die überwiegend dem motorisierten Individualverkehr dienen. Bei der konkreten Straßenplanung sollen die 'verkehrsberuhigten Bereiche' als Mischprofil ausgebildet werden.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - ist die Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Plangebiet bzw. zwischen dem Plangebiet und dem auf dem Schulgrundstück befindlichen Spielplatz. Der Verlauf schon vorhandener 'Trampelpfade' wird zum Teil aufgenommen.

4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung der geplanten Bebauung ist die Sicherung eines Standortes zur Aufstellung einer Transformatorenanlage erforderlich. Der Standort für diese Anlage wird über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung 'Elektrizität' gesichert.

Für das Bebauungsplangebiet sowie für die Straßen 'Pannenberg', 'Am Eichhölzchen' und die Paffrather Straße bis zur Kreuzung Flora ist die Aufstellung zusätzlicher Wertstoffcontainer erforderlich. Der nächste Containerstandort befindet sich erst wieder im Ortszentrum

Paffrath.
Der Standort für die Container wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung 'Abfall' gesichert.

4.2.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
Die öffentlichen Grünflächen sollen der Wohnbevölkerung des Plangebietes und der umliegenden Wohnbereiche als Naherholungsmöglichkeit zur Verfügung stehen.
Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche wird auf eine genaue Ausweisung der Fuß- und Radwege verzichtet, um beim Ausbau die Besonderheiten der Örtlichkeit berücksichtigen zu können. Die genaue Lage der Fußwege richtet sich nach der Topografie und nach der Lage der erhaltenswerten Bäume. Der Bebauungsplan setzt die Fußwegeverbindungen lediglich textlich fest.

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Vegetationsflächen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt.
Die Gehölzinsel innerhalb des Plangebietes und der Mischwaldbestand östlich angrenzend an das Plangebiet bilden zusammen mit den außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen, nördlich der Straße 'Pannenberg' beginnenden Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet 'Peterskaule') und der südlich der Paffrather Straße gelegenen Parkanlage um das 'Haus Blegge' einen zusammenhängenden Biotopkomplex. Dieser ist als Verbund ähnlich geprägter Vegetationstypen schutzwürdig. Daher werden die Gehölzinsel und die im Osten des Plangebietes gelegenen Freifläche als 'Private Grünfläche' festgesetzt.

4.2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Vernetzung der innerhalb des Plangebietes gelegenen ökologisch wertvollen Freiflächen mit der naturnahen Parkanlage des 'Haus Blegge' und dem nördlich des Plangebiet gelegenes Landschaftsschutzgebiet bzw. dem daran angrenzenden Naturschutzgebiet.

Durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf den privaten Baugrundstücken wird dem Vernetzungsgedanken Rechnung getragen. Gleichzeitig wird eine Durchgrünung des Plangebietes, eine ökologische Aufwertung und somit eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Weiterhin wird das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes sowie das Ortsbild insgesamt durch Landschaftselemente verbessert und aufgewertet.

4.2.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Baugebietes mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter weitgehender Schonung der wertvollen Vegetationsflä-

chen. Die ökologisch erhaltenswerte und städtebaulich in Erscheinung tretende Gehölzinsel inmitten des Plangebietes wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

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

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung des im Osten des Plangebietes beginnenden Mischwaldbestandes (Waldsaum) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' fest.

Da in diesem Bebauungsplanverfahren keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird diese Fläche als Ausgleichsfläche für andere Bebauungsplanverfahren (Ökokonto) zur Verfügung stehen. (siehe auch Absatz 5.1)

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und Schaffung eines homogenen Siedlungsbildes für das Plangebiet werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudekubatur der Gebäude getroffen.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Wohngebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch 'geneigte Dachflächen' (Satteldach) geprägt wird.

Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen und homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die zukünftige Neubebauung hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung von 35° - 42°, die Firstrichtung, Höchstmaße für die Drempelhöhe sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 5,0 m) fest.

Zur Gestaltung des Straßenbildes entlang der Straße 'Pannenberg' wird für die zu dieser Straße ausgerichteten Gebäudeseiten zusätzlich eine maximale Traufhöhe (in Bezug auf die vorhandene Erschließungsstraße 'Pannenberg') festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlich festgesetzten Beschränkungen der Dachaufbauten / Dacheinschnitte werden dadurch begründet, dass die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluss des Gebäudes zu gestalten sind.

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die seitens der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsprüfung vom Juli 1999 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.
Die Freifläche im Plangebiet ist derzeit von einer Mähwiese geprägt. Sie wird als ökologisch geringwertiger Bereich eingestuft. Als ökologisch hochwertig ist dagegen die 30 - 40 Jahre alte Gehölzinsel inmitten der Wiese anzusehen. Die ökologische Wertigkeit liegt in der Funktion dieser Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für Singvögel und Kleinsäuger begründet. Im östlichen Teil des Plangebietes schließt sich ein Mischwaldbestand an. Der im Übergang zu der Wiese zunächst junge Wald mit ausgeprägter Strauchstruktur übernimmt die Funktion des Waldmantels für den sich anschließenden etwa 80-jährigen Bestand. Die Waldfläche ist im Biotopkataster der LÖBF erfasst.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder Nutzung ermöglicht wird.
Der zurzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 Teil 1 - Pannenberg - aus dem Jahr 1971 setzt für das städtische Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche fest ohne Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Geht man von einem Versiegelungsgrad von ca. 50% im Schulbau aus, ist mit der jetzt geplanten Wohnbebauung gegenüber den bestehenden Baurechten kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten. Im Gegenteil, der Versiegelungsgrad beträgt im Bebauungsplanentwurf nur ca. 30 % der Fläche. Nach § 1 a BauGB sind folglich keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.
Der Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - berücksichtigt mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen Grundsätze zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.
Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung des im Osten des Plangebietes beginnenden Mischwaldbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' fest.
Da in diesem Bebauungsplanverfahren jedoch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind wird diese Fläche als Ausgleichsfläche anderer Bebauungsplanverfahren (Ökokonto) zur Verfügung stehen.
Die ökologisch erhaltenswerte und städtebaulich in Erscheinung tretende Gehölzinsel inmitten des Plangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als ‘dauerhaft zu erhalten’ festgesetzt.
Ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist eine Vernetzung der innerhalb des Plangebietes gelegenen ökologisch wertvollen Freiflächen mit der naturnahen Parkanlage des ‘Haus Blegge’ und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Landschaftsschutzgebiet bzw. dem daran angrenzenden Naturschutzgebiet.

Dies wird durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gewährleistet.

5.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde seitens der Verwaltung eine Schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes durchgeführt.
Laut Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - von Juli 1999 bezüglich der Ermittlung des Straßenverkehrslärmes, liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes für die vorhandene und geplante Bebauung eine Vorbelastung durch Verkehrslärm und somit eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsqualität vor.
Auf das Plangebiet wirken zukünftig Straßenverkehrslärmemissionen insbesondere von der Paffrather Straße, der Straße 'Pannenberg' und den Planstraßen.
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich entlang dieser Straßen 'Allgemeine Wohngebiete' fest.

Für die im Übersichtsplan gekennzeichneten Gebäude in den Lärmpegelbereichen III und IV werden die
- nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) für 'Allgemeine Wohngebiete' geltenden Grenzwerte von 60 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht
- nach der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) für Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht

durch die ermittelten Immissionspegel überschritten.

Aufgrund vorhandener Verkehrsgeräusche der Paffrather Straße und der daraus resultierenden Vorbelastung des Plangebietes, sowie aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Grenzwerte der 16. BImSchV, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht eingesetzt werden und sind gestalterisch nicht erwünscht. Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ist aufgrund der Funktion der Paffrather Straße als überörtliche Erschließungstraße und der Verkehrsbelastung nicht möglich. Damit bleibt 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). Hier werden zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel" verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet und nutzungsabhängige Schallschutzdämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung sowie den durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglichen Schutz der Wohn- und Arbeitsräume ist die beabsichtigte Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

5.3 Altlasten

Östlich des Bebauungsplangebiets ist im städtischen Altlastenkataster eine Altlastfläche registriert, die das Plangebiet jedoch nicht tangiert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung in Trennkanalisation.
Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.
Laut Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung (Ingenieurbüros Dietrich, Dr. Leonhardt & Partner) zum Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - mit Datum vom 30.06.1997 ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nur sehr bedingt möglich. Daher erfolgt die Entwässerung des Plangebietes durch Anschluss an die Trennkanalisation.
Für das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor seiner Übernahme in die vorhandene städtische Kanalisation in der Paffrather Straße eine Rückhalteeinrichtung innerhalb der öffentlichen Grünfläche geschaffen werden, die den Abfluss auf die natürliche Abflussspende des Gebietes reduziert.
Die entsprechenden Randbedingungen bezüglich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung sind Gegenstand des notwendigen Erlaubnisverfahrens

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes verläuft eine unterirdische Gasfernleitung, für die ein 10 m breiter Schutzstreifen zu beachten ist. Dieser Schutzstreifen befindet sich zum Teil auf privater Wohnbaufläche bzw. privater Grünfläche.
Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist für den Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - nicht notwendig, da das neu zu bebauende Grundstück im Besitz des Stadt Bergisch Gladbach ist. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden Grundstücke parzelliert und kanalbeitragspflichtig und erschließungsbeitragsfrei von der Stadt Bergisch Gladbach veräußert.

7.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch die Herstellung und die Gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.
Die Kosten werden satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,12.11.1999
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter