B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1481 - Drecker Wiese -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

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 Breite der Baugrundstücke
      5.2.4 Stellplätze / Garagen
      5.2.5 Flächen für Gemeinbedarf
      5.2.6 Erschließung / Verkehrsflächen
      5.2.7 Grünflächen / Bachlauf / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
      5.2.8 Anpflanzen von Bäumen /Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

   5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

      Gestaltung baulicher Anlagen

6. Umweltverträglichkeit / Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

7. Altlasten

8. Lärmimmissionen

9. Ver- und Entsorgung

10. Umsetzung des Bebauungsplanes

   10.1 Städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 BauGB - MaßnahmenG
   10.2 Kosten

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Zur Deckung des erheblich gestiegenen Bedarfes an Wohnraum, zur Schaffung dringend benötigter Kindertagesstätteneinrichtungen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für den Bereich der "Drecker Wiese" die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet südlich des Paffrather Ortszentrums - z.Z. unbebaute Freifläche, die extensiv landwirtschaftlich (Weideland) genutzt wird - ist durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54/1 - Freizeitzentrum Paffrath - ausgewiesene Verkehrsfläche an die Schmidt-Blegge-Straße angebunden und soll - unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnraumnachfrage und aufgrund der günstigen Standortbedingungen (Ortszentrum Paffrath/vorhandene Infrastruktur) - für eine Wohnbebauung sowie für eine Kindertagesstätte aufgeschlossen werden.

Verfahrensgrundlage bilden die Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG).
Die Anwendung des WoBauErlG begründet sich aus dem bestehenden erheblichen Defizit bezüglich der Wohnraumversorgung - Bergisch Gladbach zählt derzeit rund 460 wohnungssuchende Haushalte allein im Bereich des sozialen Wohnens - und der ständig steigenden Wohnungsnachfrage.
Da Bergisch Gladbach gemäß den Städtebauförderungsbestimmungen der "Ballungsrandzone" zugeordnet wird und verstärkte Förderungen erhält, ist es das erklärte Ziel der Stadt, durch forcierte Aufstellung neuer Bebauungspläne Baulandreserven zu aktivieren, neue Wohnbauflächen zu schaffen und damit dem Belang der Wohnraumversorgung Rechnung zu tragen.

Auch wenn im Rahmen der hier beabsichtigten Wohnbebauung nicht allen Bevölkerungsgruppen neuer Wohnraum unmittelbar zur Verfügung gestellt wird, so wird doch z.B. jungen Familien die Möglichkeit der Eigentumsbildung in attraktiver Wohnlage mit entsprechender Infrastruktur (Kindertagesstätte im nordöstlichen Bereich des Plangebietes) eröffnet mit der Folge, Mietwohnraum an anderer Stelle im Stadtgebiet freizusetzen.

Gemäß § 1 Abs. 2 WoBauErlG wird die für den Bebauungsplan erforderliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes nachgestellt bzw. im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.
Durch die Anwendung des § 1 Abs. 2 WoBauErlG wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben sich hinsichtlich der Planfestsetzungen Sachverhalte ergeben, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes unzureichend berücksichtigt wurden und die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Die Änderung beinhaltet den Verzicht bzw. die Herausnahme einer im Südosten des Plangebietes festgesetzten "Fläche für Garagen", um einen wasserrechtlich erforderlichen Abstand zukünftiger, baulicher Anlagen zum östlich angrenzenden Bachlauf zu gewährleisten.
Eine Abweichung von den wasserrechtlichen Bestimmungen - ursprüngliche Bebauungsplanfestsetzung - ist vor allem im Hinblick auf die ökologischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes (naturnaher Ausbau und Gestaltung der vorhandenen Fließgewässer) nicht vertretbar. Um die Durchführung der vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte zu gewährleisten, wird auf die betreffende Garagenfläche verzichtet und der Bebauungsplan durch Herausnahme der Fläche geändert.

Für die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1481 - Drecker Wiese - wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde den Eigentümern des von der Änderung betroffenen Grundstückes sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens sind bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1481 - Drecker Wiese - die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1481 - Drecker Wiese - ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das vom Plan erfaßte Gebiet ist in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der vorhandenen Teichanlage
- im Osten durch die Grenze des Parkes "Haus Blegge"
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung "Schmidt-Blegge-Straße"
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der z.g.T. vorhandenen Wohnbebauung "Dellbrücker Straße".

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

GEP
Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

FNP
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für den Planbereich "Grünfläche" dar.

Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Änderung Nr. 89/1481 - Drecker Wiese - des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung des Plangebietes als "Wohnbaufläche" mit Standort einer Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich vor.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach § 8 Abs. 3 BauGB als Parallelverfahren durchgeführt.

Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 30.06.1995 an die Stadt/Untere Denkmalbehörde hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege die vorläufige Unterschutzstellung eines ortsfesten Bodendenkmals gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) für den westlichen Teilbereich des Plangebietes beantragt.
Durch die vorläufige Unterschutzstellung sollen - bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des betreffenden Bebauungsplanbereiches - Beeinträchtigungen vermuteter Überreste mittelalterlicher Töpfereien verhindert werden.

Die nachrichtliche Übernahme eines festgesetzten, ortsfesten Bodendenkmals in dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist z.Zt. nicht möglich, da das Verfahren zur Unterschutzstellung voraussichtlich erst Ende des Jahres 1995 - nach Abschluß weiterer Recherchen - eingeleitet wird. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich einer endgültigen Unterschutzstellung ist noch nicht möglich.
Im Bebauungsplan wurde der Hinweis auf die vorläufige Unterschutzstellung gemäß § 4 DSchG NW mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen für Bauvorhaben in dem betreffenden Bereich (erlaubnispflichtige Maßnahmen gemäß § 9 (DSchG NW) im Anschluß an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet - z.Z. unbebaute Freifläche - des Bebauungsplanes Nr. 1481 - Drecker Wiese - liegt südlich des Paffrather Zentrums und grenzt an die straßenbegleitende Bebauung entlang der Dellbrücker Straße und Schmidt-Blegge-Straße.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes (Umgebung) wird im wesentlichen durch eine zweigeschossige, kleinmaßstäbliche Wohnbebauung entlang der Dellbrücker Straße sowie durch eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise entlang der Schmidt-Blegge-Straße geprägt. Neben der überwiegenden Wohnnutzung ist im Kreuzungsbereich der Dellbrücker Straße und Schmidt-Blegge-Stra-

ße eine Gaststätte sowie ein Kiosk vorhanden.
An das Plangebiet grenzt im Norden eine mit Bäumen eingerahmte Teichanlage sowie im Osten der Park "Haus Blegge".

Der Bebauungsplanbereich wird über die Dellbrücker Straße an das nördlich des Plangebietes bestehende Ortszentrum Paffrath sowie an den Schulkomplex (IGP) angebunden.

Auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Dellbrücker Straße wirken aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung (Dellbrücker Straße) Verkehrslärmimmissionen ein.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 1481 - Drecker Wiese - liegen folgende allgemeine Planungsziele zu Grunde:

- Schaffung von Wohnbauflächen durch Erschließung des Innenbereiches (Hintergelände)
- Schaffung von Bauflächen für eine viergruppige Kindertagesstätte
- Schaffung einer Fußwegeanbindung des Plangebietes an das Ortszentrum Paffrath, die IGP (Schulzentrum), an die angrenzenden Wohngebiete und Freiräume (Naherholungsgebiete)
- Sicherung der vorhandenen Fließgewässer (Bachlauf im Süden/Siefen im Osten angrenzend an den Park "Haus Blegge").

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

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das z.Z. unbebaute Plangebiet (Weideland) soll über eine von der Schmidt-Blegge-Straße ausgehenden Stichstraße für eine Wohnbebauung sowie für eine viergruppige Kindertagesstätte aufgeschlossen werden.
Neben der Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" setzt der Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte "Fläche für den Gemeinbedarf" fest.

Zur Wahrung der ortstypischen kleinmaßstäblichen Bebauungsstruktur erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen WA-Flächen der Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Ortsbildes und 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 Festsetzung einer GRZ (und GFZ) sowie einer Geschoßzahl eindeutig begrenzt. Als GRZ wird die Obergrenze für "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer Wohnraumverdichtung Rechnung getragen.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung setzt der Bebauungsplan angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung ein Vollgeschoß und im Zentrum des Plangebietes sowie für die Kindertagesstätte zwei Vollgeschosse fest.

Der vorhandenen offenen Bauweise entsprechend weist der Bebauungsplan in den an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden Bereichen Einzel- und Doppelhäuser aus. Im zentralen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen keine Bauweise und zur Wohnraumverdichtung (Mehrfamilienhausbebauung) die Zahl der Vollgeschosse (II) als zwingend fest.

5.2.3 Breite der Baugrundstücke

Zur Wahrung einer kleinmaßstäblichen, die Ortslage prägenden Bebauungsstruktur und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden setzt der Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) für den Bereich mit der Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" für Wohnbaugrundstücke das Höchstmaß von Baugrundstücksbreiten fest.

5.2.4 Stellplätze / Garagen

Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet (WA, WA 1) fest, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind.
Diese Beschränkung beinhaltet die Zielsetzung, die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten und die verbleibenden Freiflächen zu sichern. Um eine Durchgrünung sicherzustellen, sind daher Stellplatz- bzw. Garagennutzungen sowohl im Vorgartenbereich als auch in den rückwärtigen Freiflächen (Hausgärten) ausgeschlossen.

5.2.5 Flächen für Gemeinbedarf

Zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Kindertagesstätteneinrichtungen setzt der Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Einrichtung Kindertagesstätte fest.

5.2.6 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete und der geplanten KITA erfolgt über eine von der Schmidt-Blegge-Straße ausgehehenden Stichstraße. Diese Anbindung der Grün- bzw. Freifläche wurde bereits durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54/1 - Freizeitzentrum Paffrath - festgesetzte Verkehrsfläche gesichert.
Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität ist die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Die geplanten Wohngebiete sowie die Kindertagesstätte werden fußläufig über den nördlich im Plangebiet ausgewiesenen Fuß- und Radweg an das nordwestlich gelegene Ortszentrum Paffrath (Infrastruktureinrichtungen / Versorgungseinrichtungen / Grundschule / ÖPNV), an das Schulzentrum (Gesamtschule) sowie an die angrenzenden Freiräume (Naherholungsbereiche) angebunden.

5.2.7 Grünflächen / Bachlauf / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im Bereich des östlich des Plangebietes gelegenen Parkes "Haus Blegge" sind einige Quellwasserbereiche vorhanden. Ein Teil der aus diesem Bereich wasserführenden Gräben speist die im Norden gelegene Teichanlage; die meisten Gräben vereinigen sich und fließen entlang der östlichen Plangebietsgrenze und weiter an den hinteren Grenzen der Grundstücke an der Schmidt-Blegge-Straße Richtung Westen.

Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes ist die Renaturierung des z.Z. "begradigten, z.T. überdeckten" Bachlaufes.
Durch die naturnahe Gestaltung des Fließgewässers soll die ökologische Situation innerhalb des Plangebietes verbessert und der durch die Bebauung bedingte Eingriff in den Naturhaushalt (Flächenversiegelung/Verlust von Vegetationsflächen) teilweise ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplanentwurf erfolgt die Sicherung des Bachlaufes durch die Ausweisung einer 7,50 m bzw. 5,00 m breiten Trasse (private Grünfläche) mit Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft).

Der genaue Bachverlauf innerhalb der festgesetzten Trassen sowie die Ausbau- und Renaturierungsmaßnahmen des z.T. abgedeckten Bachlaufes werden im Genehmigungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz geregelt.
Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird detailliert über Art, Größe und Standort der Gehölze sowie die Lage und Gestaltung der Bachtrasse entschieden. Dabei werden die Richtlinien für "naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen" sowie das DVWK Merkblatt 204 (ökologische Aspekte beim Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern) bei der Planung zugrundegelegt.

Der Bebauungsplan setzt zur Gewährleistung einer oberflächlischen Regenwasserversickerung an der westlichen Plangebietsgrenze eine 2 m breite Versickerungsmulde (Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) fest. Für die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den südlich angrenzenden Bachlauf ist ebenfalls ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.
Für die Bepflanzung der Versickerungsmulde sind Erlen als Einzelbäume sowie dazwischen - dem schmalen Pflanzstreifen angepaßt - in Reihe, aber leicht versetzt, Pflanzen der Arten Grauweide, Rohrweide, Mandelweide, Purpurweide, Korbweide, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen oder Roter Hartriegel vorgesehen.
Die einzelnen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die zur Errichtung, Bepflanzung und Unterhaltung der privaten Grünfläche (Bachlauf) und der festgesetzten Versickerungsmulde vorgesehen sind, werden in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB - MaßnahmenG - mit dem Bauwilligen festgelegt. Im Rahmen dieser vertraglichen Regelung, die die Umsetzung und dauerhafte Pflege der als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Bachrenaturierung und Muldenversickerung sichern soll, werden ebenfalls Verbote enthalten sein (Umwandlung, gärtnerische Nutzung, Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden, Lagerung von Materialien und Abfällen - einschl. der Kompostierung von organischen Stoffen -), durch die eine naturnahe Gestaltung der betreffenden Flächen gewährleistet wird.

5.2.8 Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sollen zu einer Durchgrünung des Plangebietes, Beschränkung der versiegelten Flächen, zur ökologischen Aufwertung der verbleibenden Freiflächen und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
Durch die Überplanung und der daraus resultierenden Reduzierung der Freiflächen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Als Ausgleich dafür sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches durch standortgerechte Bepflanzung und eine naturnahe Gestaltung "ökologisch" aufgewertet werden.

GR

Weiterhin wird das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes sowie das Ortsbild insgesamt durch Landschaftselemente verbessert bzw. aufgewertet.

Vor diesem Hintergrund sind textlich weitreichende Begrünungsfestsetzungen getroffen worden.

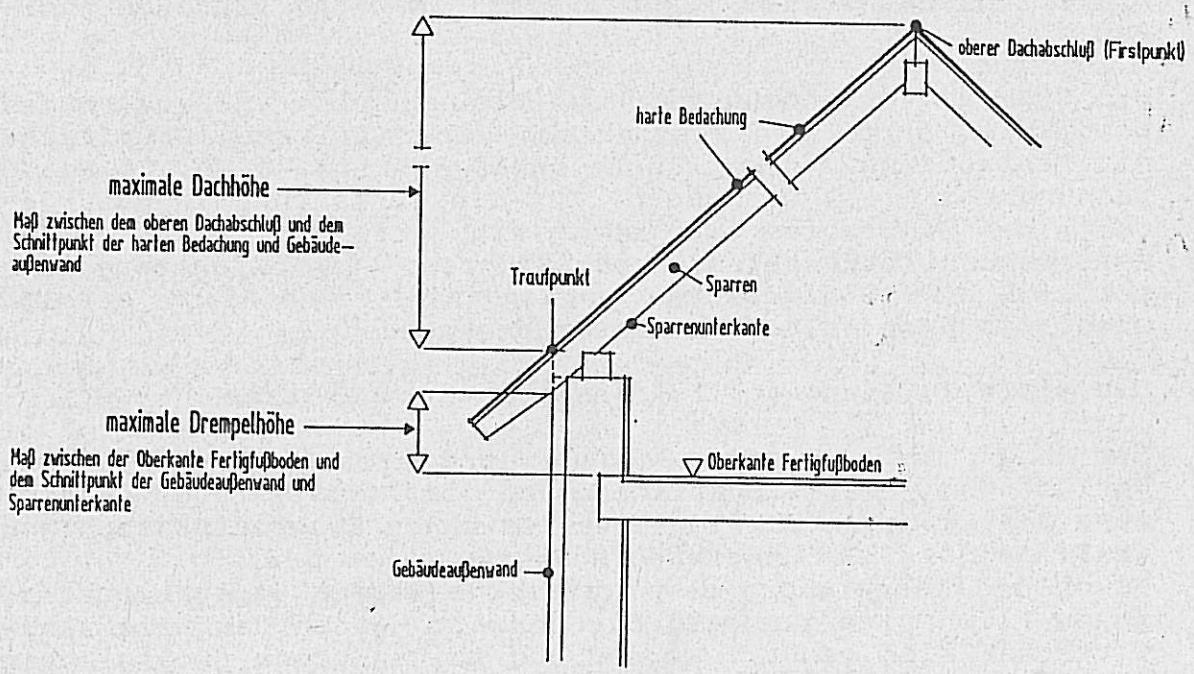
5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen und zur Herstellung eines harmonischen, städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus gemäß § 81 BauO NW besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

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

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die zukünftige Neubebauung hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung von 32° bis 42°, Höchstmaße für die Drempelhöhe sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 5,50 m) fest.



Die für die Neubaugebiete bauordnungsrechtlich festgesetzten Beschränkungen der Dauaufbauten / Dacheinschnitte werden dadurch begründet, daß die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluß des Gebäudes zu gestalten sind.

6. Umweltverträglichkeit / Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die Umwelterheblichkeitsprüfung vom 24.08.1992 stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im wesentlichen die Erschließung einer Freifläche für Wohnbebauung und für eine Kindertagesstätte vor.
Die Bebauung dieser Freifläche bringt zwangsläufig eine Veränderung des Naturhaushaltes mit sich, die auf alle Glieder des Ökosystems Auswirkungen hat.

Das Gebiet besitzt wegen fehlender landschaftlicher Elemente keinen eigenen visuellen Charakter und keinen besonderen ökologischen Stellenwert. Die Insellage im dicht besiedelten Umfeld sowie die Nutzungsintensität auf der Fläche selbst sind die wesentlichen Faktoren, die die festzustellende ökologische Minderwertigkeit begründen.
Aufgrund der ökologisch geringen Bedeutung stellt eine Bebauung keinen unvertretbaren Eingriff dar, zumal in unmittelbarer Nähe Einrichtungen der Grundversorgung (Schule/Versorgungseinrichtungen/ÖPNV) vorhanden sind.

Im Falle einer Bebauung muß über den Wasserlauf und die vorhandene Teichanlage die Funktion eines Bindegliedes zwischen freier Landschaft im Westen (Diepeschrather Mühle/Paffrather Mühle) und des Parkes "Haus Blegge" im Osten erhalten bleiben.

Die Grünraumverbindung wird im Bebauungsplan im Bereich des Bachlaufes durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Festsetzung dieser Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert; für die Gestaltung (Renaturierung) des Bachlaufes ist jedoch ein Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes durchzuführen. Die Sicherung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Teichanlage erfolgt ebenfalls nach geltenden Wassergesetzen.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der durch die geplante Bebauung und Erschließung bedingte Verlust von Vegetationsflächen und die Umgestaltung/Veränderung des Landschaftsbildes stellen einen Eingriffstatbestand im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetzes dar.
Durch die Überplanung der Freifläche werden vegetationstragende Flächen vermindert, die derzeit - auch wenn sie landwirtschaftlich genutzt werden und keinen hohen ökologischen

Wert aufweisen - einen wirksamen Beitrag zum Bodenschutz und bei der Grundwasserneubildung leisten.
Die beabsichtigte Auffüllung des Plangebietes, durch die der Eingriff in das hoch anstehende Grundwasser minimiert und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden soll, bewirkt einen vollkommenen Verlust der derzeit vorhandenen Vegetation sowie eine aus der Aufschüttung resultierende Bodenveränderung.
Dem Ergebnis der für den Bebauungsplan Nr. 1481 - Drecker Wiese - erstellten Eingriffsbewertung zur Folge ist für den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriff in die Natur und Landschaft ein Kompensationsbedarf von 8.845 m² Kompensationsfläche erforderlich.
Der aufgrund der Bebauungsausweisungen bedingte Eingriff in den Naturhaushalt ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz - soweit wie möglich - durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.
Zielrichtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist weniger der quantitative Ausgleich im Sinne einer bloßen Flächenbilanz, sondern eine Kompensation unter Berücksichtigung der qualitativen Aspekte von Naturhaushalt und Landschaftsbild.
Der Bebauungsplan sieht - neben der Ausweisung von privaten Grünflächen (Flächen für die naturnahe Gestaltung des vorhandenen Fließgewässers) - dezidierte Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die unbebauten Grundstücksbereiche vor mit dem Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken und die ökologische Qualität der verbleibenden Freiflächen zu erhöhen. Dies soll durch die im Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen - unterstützt werden.
Durch die beabsichtigte Aufschüttung des Plangebietes wird der Eingriff in das hoch anstehende Grundwasser minimiert und die Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglicht. Zur Gewährleistung der Versickerung setzt der Bebauungsplan daher an der westlichen Plangebietsgrenze eine 2 m breite Versickerungsmulde fest. Weiterhin wird durch Aufschüttung der unbebauten Flächen der Kontakt mit belasteten Bodenmaterialien unterbunden und somit gesunde Wohnverhältnisse hergestellt.

Dem naturschutzrechtlichen Anspruch auf sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, überbaubare Grundstücksfläche) entsprochen.
Eine zusätzliche Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung ist über das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß an Freiflächensicherung ökologisch und städtebaulich unverhältnismäßig, da es sich hier um einen integrierten Standort innerhalb des Ortszentrums Paffrath (Infrastruktureinrichtungen/Geschäfte/Schule/ÖPNV) handelt, dessen Bebauung dazu beiträgt, den vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Kindertagesstätteneinrichtungen zu decken und unbebaute Landschaftsbereiche vor einer weiteren Besiedelung zu bewahren.

Als Kompensationsmaßnahme für den durch die geplante Bebauung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan u.a. die Sicherung und naturnahe Gestaltung (Renaturierung) des z.Z. begradigten und z.T. "überdeckten" Fließgewässers vor. Die Sicherung des Fließgewässers erfolgt im Bebauungsplan durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit Festsetzung der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Entwicklungsfläche). Lage und Gestaltung der Bachtrasse sowie Art, Größe und Standorte der Gehölze (ökologische Aspekte beim Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern) sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Durch die naturnahe Gestaltung des vorhandenen Fließgewässers sowie der festgesetzten Versickerungsmulde wird die ökologische Qualität der betreffenen Flächen erhöht und das Erscheinungsbild des Plangebietes (Landschaftsbild) verbessert bzw. aufgewertet.

Insgesamt ist der mit den Bebauungsplanfestsetzungen zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Renaturierungsmaßnahme des Fließgewässers, durch die naturnahe Gestaltung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Versickerungsmulde, durch die beabsichtigte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den belebten Bodenzonen sowie durch die dezidierten Begrünungsmaßnahmen auf den Einzelgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als weitgehend ausgeglichen anzusehen.

Das im Bebauungsplan Nr. 1481 - Drecker Wiese - festgesetzte Maß an Eingriffsminimierungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt sowohl die naturschutzrechtlichen, als auch die städtebaulichen und privaten Belange.

Eine Erhöhung des Kompensationsumfanges ist unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit (geschätzte Kosten für die vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen an den vorhandenen Fließgewässern/Anlage und naturnahe Gestaltung der festgesetzten Versickerungsmulde ca. 100.000,-- DM (plus Flächenerwerb bzw. Flächenbereitstellung) sowie entstehende Kosten für die erforderliche Übererdung des Plangebietes mit schadstofffreien Kulturboden (0,60 m)) und im Hinblick auf die städtebaulichen Belange (integrierter Standort innerhalb des Ortszentrums Paffrath - Infrastruktureinrichtungen/Geschäfte/ÖPNV/Schulen sowie Bedarf an Flächen für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen), die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machten, nicht gerechtfertigt -.

Eine Reduzierung des Kompensationsumfanges ist ebenso nicht vertretbar. Die zu erwartenden Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und im Hinblick auf die durch das Ausgleichsmaßnahmenkonzept gewährleistete, weitgehende Wiederherstellung der naturräumlichen Funktion des Gebietes (öffentliches Interesse) zumutbar.

Unterhaltung- und Pflegekosten sind nur in einem begrenzten Maße erkennbar; die Unterhaltungspflicht der Ausgleichsflächen, auf denen die "Renaturierung der Fließgewässer" durchgeführt wird, werden vom zuständigen Unterhaltungsträger (Wupperverband) übernommen.

Zusätzliche, über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehende Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen werden - nach Abwägung der privaten, naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Belange unter- und gegeneinander - innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

7. Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich keine Verdachtsfläche des städtischen Altlastenkatasters.
Nach Auswertung des hydrogeologischen Gutachtens, das zur Untersuchung der hydrologischen und hydrogeologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes in Auftrag gegeben und von dem Institut Spitzlei und Jossen durchgeführt wurde, sind Anhaltspunkte erkennbar geworden, die auf eine mögliche Bodenbelastung hindeuten. Aufgrund dieser Hinweise wurde zwischenzeitlich von dem Gutachter ein umweltgeologisches Gutachten erstellt. Hierbei wurden Aufschüttungen aus Bodenmaterialien mit Fremdbeimischungen (Holz, Tonscherben, Ziegelbruch u.ä.) mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,80 m vorgefunden. Im Bereich der Kindertagesstätte wurden keine Auffüllungen angetroffen.
Die Ergebnisse der chemischen Analytik zeigen im gesamten Plangebiet (z.Z. unbebaute und als Weideland genutzte Freifläche) erhöhte Schwermetallkonzentrationen (Cadmium, Zink, Blei und Quecksilber).
Da diese Bodenbelastungen erheblich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind, ist eine Kennzeichnung der Bebauungsplanfläche notwendig.
Nach gutachterliche Aussage ist eine Nutzung des Bebauungsplanbereiches als WA bzw. Kindertagesstätte möglich, wenn durch geeignete Vorkehrungen der Kontakt bzw. die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial ausgeschlossen wird. Dabei sind an Flächen mit gartenbaulicher Nutzung bzw. Nutzung als Kinderspielflächen besondere hohe Anforderungen zu stellen. Hier muß eine Durchmischung von belastetem und unbelastetem Bodenmaterial vermieden werden.
Vor dem Hintergrund der bestehenden hydrogeologischen (hoher Grundwasserstand) und umweltgeologischen (Bodenbelastung) Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsgebietes ist vorgesehen, die unbebauten Grundstücksbereiche nach Abschluß der Bauarbeiten mit mindestens 0,60 m schadstoffreiem Kulturboden zu übererden und durch Grabsperren (Geogitter o.ä.) einen direkten Kontakt mit belastetem Bodenmaterial zu unterbinden. Durch die Aufschüttung der unbebauten Bereiche kann gleichzeitig die vom Gutachter empfohlene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet und somit der Eingriff in das hoch anstehende Grundwasser minimiert werden.
Die aus hydrogeologischer sowie umweltgeologischer Sicht

erforderlichen Maßnahmen (Übererdung, Grabsperre, Versickerung) wurden hinweislich - vorbehaltlich der Zustimmung der betreffenen Träger öffentlicher Belange - in den Bebauungsplan (textliche Festsetzungen) aufgenommen.
Die Durchführung und Einhaltung der geforderten Maßnahmen obliegt der vertraglichen Regelung (Kosten, Fristen, zu erbringende Nachweise) des städtebaulichen Vertrages, der gemäß § 6 BauGB - MaßnahmenG auf Grundlage des Bebauungsplanes zwischen der Stadt und dem Bauwilligen abgeschlossen wird.
Weiterhin werden entsprechende Auflagen (Entsorgung von anfallendem Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen) im Baugenehmigungsverfahren in die jeweiligen Bauscheine aufgenommen werden.

8. Lärmimmissionen

Dem Ergebnis des schallschutztechnischen Gutachtens vom 01.03.1993 entsprechend liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes für die vorhandene Bebauung eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm der Verkehrsstraßen Dellbrücker Straße und Schmidt-Blegge-Straße und somit eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsqualität vor.
Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden - Dellbrücker Straße - liegen am Tage bei über 65 dB (A) und in der Nacht bei 58 dB (A).

Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden
- Schmidt-Blegge-Straße - liegen am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A).
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (49 dB (A) für die Nachtzeit und 59 dB (A) für die Tageszeit) bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (45 dB (A) für die Nachtzeit und 55 dB (A) für die Tageszeit) werden für die vorhandene Bebauung entlang der Dellbrücker- und Schmidt-Blegge-Straße überschritten.

Innerhalb des Plangebietes kann von der Einhaltung der Orientierungswerte für WA-Gebiete (45 dB (A) in der Nachtzeit und 55 dB (A) für die Tageszeit) ausgegangen werden.

Im Bereich der Kindertagesstätte kann tagsüber von Pegeln um 53 dB (A) (Orientierungswert 55 dB (A)) ausgegangen werden. Hier macht sich die Einstrahlung von der Paffrather Straße deutlich bemerkbar.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung sowie aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte für WA-Gebiete/Kindertagesstätte ist die beabsichtigte Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und der geplanten Kindertagesstätte ohne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 (aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen) vertretbar.

9. Ver- und Entsorgung

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

Eine Bebauung der "Drecker Wiese" (Errichtung von Kellergeschossen) ist trotz des ca. 1,10 m unter Flur anstehenden Grundwassers möglich.
Entsprechend dem Ergebnis eines Gutachtens, das zur Untersuchung der hydrologischen und hydrogeologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes durchgeführt wurde, hat die geplante Bebauung keinen negativen Einfluß auf die Grundwasserverhältnisse. Da keine Veränderung des Grundwasserspiegels vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen auf die umgebende Natur oder Bauwerke nicht zu erwarten.
Um dem Grundwasserspiegel- und Oberflächenwassereinzugsgebiet kein Regenwasser zu entziehen und das Retentionsvermögen des Gebietes zu erhalten, wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den unbebauten bzw. unversiegelten Grundstücksbereichen, die aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung mit mindestens 0,60 m schadstoffreien Kulturboden übererdet werden (s. auch Kapitel 7. Altlasten), angestrebt.
Zur Gewährleistung der oberflächlichen Verrieselung bzw. einer Mulden-Rigolen-Regenwasserentsorgung setzt der Bebauungsplan eine Versickerungsmulde mit Ablauf bzw. Überlauf in den vorhandenen Vorfluter - wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich - fest.

10. Umsetzung des Bebauungsplanes

10.1 Städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 BauGB - MaßnahmenG

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, wird die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) mit dem Bauwilligen vertraglich geregelt.
Durch die Anwendung eines Städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des novellierten BauGB-MaßnahmenG ist gewährleistet, daß die Grundstücke binnen angemessener Frist der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Wohnbebauung - Kindertagesstätte) zugeführt und die aus hydrogeologischer und umweltgeologischer Sicht erforderlichen Maßnahmen sowie die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und eingehalten werden.

Gleichzeitig werden für den Bebauungsplan ergänzende Regelungen getroffen.
Wesentliche Regelungsgehalte sind:

1. Umsetzung und dauerhafte Pflege der durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

   - Renaturierung der vorhandenen Fließgewässer

   - naturnahe Bachauengestaltung-/Bepflanzung

   - Realisierung und naturnahe Bepflanzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Versickerungsmulde

2. Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

   - Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den unbebauten/unversiegelten Grundstücksflächen mit Ablauf/Überlauf in den vorhandenen Vorfluter

3. Wohnungsbau

   - Verpflichtung, innerhalb des Bebauungsplangebietes (WA^2) Mietwohnungsbau zu errichten

4. Bodenbelastung/Bodenverunreinigung

   - Verpflichtung, eine unbedenkliche Bodennutzung durch Übererdung der unbebauten Flächen mit 0,60 m nachweislich schadstofffreien Kulturboden herzustellen.

10.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Grunderwerb der "Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte".
Weitere Kosten, die durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes entstehen sowie die Erschließungskosten und Kosten für die Bodensanierung werden an die Eigentümer im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG übertragen.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 02.10.1995

In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat