BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -
(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 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 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
5.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
5.2.6 Verkehrsflächen
5.2.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5.2.8 Grünflächen
5.2.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft
6.2 Lärmimmissionen
6.3 Altlasten

7. Ver- und Entsorgung

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen
8.2 Kosten

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Planungshistorie

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.200 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel - gefasst.

Das Plangebiet "Auf'm Büchel" wird durch Sporteinrichtungen und dem Schulgelände der Integrierten Gesamtschule Paffrath (IGP) im Norden, der Dellbrücker Straße im Osten und Süden sowie der Franz-Heider-Straße im Westen begrenzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel - soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - ersetzt, der Geltungsbereich mit dem Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel - zusammengefasst und das Gebiet "Auf'm Büchel" zwischen Dellbrücker Straße, Franz-Heider-Straße und dem Schulgrundstück der IGP auf der Grundlage der zur Beratung anstehenden städtebaulichen Gesamtplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel -
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1523, Teil 3 - Dellbrücker Straße - wurde in den Jahren 1992 und 1993 für den Bereich der geplanten öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Jugendeinrichtung, Spielplatz, Ballspielplatz) an der Franz-Heider-Straße das Bebauungsplanverfahren Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - durchgeführt. Der betreffende Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel - ist seit dem 01.05.1993 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - weist im südlichen Bereich "Allgemeines Wohngebiet" sowie nördlich des Wohngebietes "Flächen für den Gemeinbedarf" mit den Einrichtungen "Kindertagesstätte" (KITA) und "Jugendeinrichtung" (KOT) sowie "Öffentliche Grünflächen" mit den Zweckbestimmungen "Ballspielplatz" und "Spielplatz" aus.
Das betreffende Grundstück gemäß Beschluss des Finanz- und Liegenschaftsausschusses vom 24.02.2000 seitens der Stadt erworben worden mit dem Ziel, das nach Abzug der für die Jugendhilfeeinrichtungen benötigten Flächen restliche Areal einer Wohnbebauung zuzuführen.
Städtebauliche Zielsetzung der Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Flächen für die Einrichtungen "Kindertagesstätte, Jugendtreff, Ballspielwiese und Spielplatz" sowie die Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung.

Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel -
Für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel - wurde im Jahre 1995/ 96 die Vorentwurfsplanung erstellt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Vorentwurfes sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 03.07.1996 durchgeführt. Seit dem ruht das Verfahren.

Planungsanlass

Die Probleme, die sich in den vergangenen Jahren bei der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - bezüglich des Grundstückserwerbes für die geplante Kindertagesstätte ergeben hatten (Enteignungsverfahren), die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich des Erwerbs von Grundstücken im Bereich der Franz-Heider-Straße durch die Stadt,

die veränderten Flächenbedarfe für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die für den östlichen Teilbereich "Auf'm Büchel" weiterhin bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen für eine Wohnbebauung (Bebauungsplanverfahren Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel -) haben die Verwaltung veranlasst, den Gesamtbereich "Auf'm Büchel" neu zu überplanen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, den durch das Schulgrundstück der Integrierten Gesamtschule Paffrath , der Franz-Heider Straße und der Bebauung entlang der Dellbrücker Straße gebildeten Innenbereich für eine Wohnbebauung aufzuschließen
Darüber hinaus sollen die derzeit noch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - ausgewiesenen Jugendhilfeeinrichtungen 'Kindertagesstätte, Jugendtreff, Ballspielwiese und Spielplatz' in ein verändertes städtebauliches Gesamtkonzept integriert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Paffrather Ortskern und wird begrenzt durch das Schulgelände der Integrierten Gesamtschule Paffrath (IGP) im Norden, der Dellbrücker Straße im Osten und Süden sowie der Franz-Heider-Straße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel - ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP Stand 1996)
Der GEP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnsiedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan (FNP Stand 1997)
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zurzeit im Teilbereich 1 (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel -) "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Einrichtung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie "Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dar.
Die Änderung des FNP umfasst, unter Bezugnahme auf die beabsichtigten Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel -, in dem Teilbereich 1 die Umwandlung von "Flächen für den Gemeinbedarf" in "Wohnbauflächen" (W) sowie die Verschiebung bzw. den Flächentausch von "Flächen für den Gemeinbedarf" und "Grünflächen".

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Teilbereich 2 (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 2 - Auf'm Büchel -) "Grünfläche" dar.
Die Änderung des FNP umfasst, unter Bezugnahme auf die beabsichtigten Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel -, in dem Teilbereich 2 die Umwandlung von "Grünflächen" in "Wohnbauflächen" (W).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln. Es wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1494 - Auf'm Büchel - das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird über die Dellbrücker Straße an die Stadtteilzentren von Hand und Paffrath angebunden und besitzt aufgrund einer Vielzahl in unmittelbarer Umgebung vorhandener bzw. geplanter Infrastruktureinrichtungen (Schulen, , Kindertagesstätten) eine hohe Standortqualität für Wohnnutzungen.
Darüber hinaus grenzt das geplante Wohngebiet direkt an den Naherholungsbereich 'Diepeschrath' mit einer Agglomeration an Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Sportplatzflächen, Tennisplätze, Sporthalle, Spielplätze etc.).
Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Gelände ist vom öffentlichen Personennahverkehr durch die Buslinie 435 Bergisch Gladbach-Zentrum/ Köln-Dellbrück (S-Bahn) auf der Dellbrücker Straße mit Haltestelle an der Dellbrücker Straße/ Franz-Heider-Straße gut erschlossen.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Städtebauliche Zielsetzung ist es, den durch das Schulgrundstück der Integrierten Gesamtschule Paffrath , der Franz-Heider-Straße und der Bebauung entlang der Dellbrücker Straße gebildeten Innenbereich für eine Wohnbebauung aufzuschließen
Darüber hinaus sollen die derzeit noch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - ausgewiesenen Jugendhilfeeinrichtungen 'Kindertagesstätte, Jugendtreff, Ballspielplatz und Spielplatz' in ein verändertes städtebauliches Gesamtkonzept integriert werden.

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der ökologischen Belange einer Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung mit maximal zwei Geschossen zugeführt werden.

Zum Schutz und Erhaltung der vorhandenen einzelnen 'Vegetationselemente' im Innenbereich des Plangebietes - bestehend aus einer Stieleiche, und einer Trauerweide umgeben von Schwarzerlen wird das Plangebietes über zwei Stichstraßen mit einer Breite von 6,50 m, zum einen von der Dellbrücker Straße und zum anderen von der Franz-Heider-Straße ausgehend erschlossen.
Über die von der Haupterschließungsachse abzweigenden Erschließungsstiche wird der zurzeit unbebaute Innenbereich für eine Einfamilienhausbebauung aufgeschlossen
Die geplante Jugendhilfeeinrichtung "Kindertagesstätte/ Jugendtreff" wird von der Franz-Heider-Straße, "Ballspielwiese und Spielplatz" von der Planstraße erschlossen.
Die aufgrund der aktuellen Bedarfsermittlung gegenüber den Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - reduzierten Gemeinbedarfsflächen ermöglichen eine Aufschließung der Restflächen für weitere Wohnbebauung.
Für den Fuß- und Radverkehr werden die heute bereits bestehenden Hauptachsen in Ost-West-Richtung (Verbindung zwischen der Franz-Heider-Straße und der Dellbrücker Straße) und Nord-Süd-Richtung (Verbindung zwischen der Dellbrücker Straße und dem Schulgelände der IGP) als selbständig geführte Verkehrsflächen in das Erschließungskonzept integriert. Darüber hinaus sind fußläufige Verbindungen der Wohngebiete untereinander sowie Anbindungen an die Hauptfußwegeachsen vorgesehen.

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

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung gewachsener Strukturen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - im Bereich vorhandener Wohnnutzungen entlang der Dellbrücker Straße und Franz-Heider-Straße die Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' ('WA').
Um die Möglichkeit für ein ortszentrumsnahes Wohnen zuschaffen wird der Innenbereich des Plangebietes ebenfalls als ‘Allgemeines Wohngebiet’ festgesetzt. Auf diese Weise werden die vorhandenen Wohnnutzungen gesichert und Entwicklungspotentiale für die Stärkung der Wohnfunktion in der Nähe des Nahversorgungsbereiches Paffrath geschaffen.

In den festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebieten' erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben vor allem aus städtebaulichen Gründen. Großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauungen, wie sie die o. g. Nutzungen erfordern, würden die städtebaulich beabsichtigte Bebauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild (mehrgeschossige, raumbildende, straßenbegleitende Bebauung) negativ beeinträchtigen.

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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. des 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), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Geschosszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für ‘Allgemeine Wohngebiete’ gemäß § 17 BauNVO gewählt.
Um möglichst wenige Freiflächen außerhalb der Baugrenzen in Anspruch zu nehmen, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben und in den ‘Allgemeinen Wohngebieten’ (WA 1 bis WA 4) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze sowie Tiefgaragen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig ist. Die Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Unterbringung von Stellplätzen innerhalb von Baukörpern (bzw. in Tiefgaragen) fördern und die Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze und Garagen beschränken.
Eine Überschreitung der GRZ ist auch dadurch gerechtfertigt, das in den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis WA 4) Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen werden. Diese Flächen stehen für die Niederschlagswasserentwässerung des gesamten Plangebietes zur Verfügung und reduzieren gleichzeitig die Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung in diesem Bereich.

Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Dellbrücker Straße und der Franz-Heider-Straße setzt der Bebauungsplan für die ‘Allgemeinen Wohngebiete’(WA 1 bis WA 4 / WA 6 / WA 7 / WA 9 / WA 11 und WA 12) zwei Vollgeschosse fest.
Innerhalb des Plangebietes wird für die 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 5 / WA 8 / WA 10 /

WA 14 / WA 15) in Anlehnung an die Topographie und der schon bestehenden Bebauung an der Franz-Heider Straße eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt.

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind in den nicht-bestandsgebundenen Bereichen Firsthöhen festgelegt.
In Anlehnung an die Topographie wurde für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1 bis 4 und WA 13 eine max. Firsthöhe von 12 m über Straßenniveau festgesetzt. Als Übergang zwischen der ein- und zweigeschossigen Bebauung sieht der Bebauungsplan für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 9, WA 11 und 12 eine Firsthöhe von maximal 11 m über Straßenniveau vor.
Die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 11 und WA 12 liegen in sehr topographisch bewegtem Gelände. Um die Möglichkeit von zwei homogenen Reihenhausbaukörpern, mit einer ruhigen Dachlandschaft (keine Abtreppung der Dächer) zu schaffen wurde für den niedrigsten Punkt eine Firsthöhe von 11 m gewählt, so dass an dem höchsten Punkt ebenfalls noch eine zweigeschossige Bebauung realisierbar ist.
Die Franz-Heider-Straße steigt zur Dellbrücker Straße hin um ca. 6 m an. Bei einer Festsetzung für das 'Allgemeine Wohngebiet' WA 9 von einer zweigeschossigen Bebauung mit einer Firsthöhe von 11 m ordnet sich die zukünftige Bebauung in ihrer Kubatur der schon vorhandene Bebauung unter.
Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' mit max. einem Vollgeschoss WA 5 / WA 9 und WA 10 sowie WA 14 und WA 15 ist eine max. Firsthöhe von 8 m über Straßenniveau festgesetzt. Im Hinblick auf das topographisch bewegte Gelände und auch bei Ausnutzung der maximalen Festsetzungen ist für eine eingeschossige Bebauung eine Firsthöhe von 8 m über Straßenniveau städtebaulich gerechtfertigt.
Die Höhen der Verkehrsflächen sind dem Plan zu entnehmen.

5.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerter Bäume bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde die Konzeption mit einer gemischten Bebauungsstruktur (zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) in die Planung übernommen. Die festgesetzten Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.
In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Dellbrücker Straße setzt der Bebauungsplan für die ‘Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1 /WA 2 / WA 3 / WA 4 / WA 6 / WA 7 / WA 11 / WA 12 und WA 13) eine ‘offene Bauweise’ fest. Angrenzend an die im Norden gelegenen Sport-, Spiel- und Schulflächen setzt der Bebauungsplan für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1 bis 4 sowie WA 13 sind auch Festsetzungen der überbaubaren Flächen sind so ausgewählt, dass in diesen Bereichen eine Bebauung für Mehrfamilienhäuser nicht ausgeschlossen werden soll.
Zur Durchmischung des Plangebietes mit unterschiedlichen Wohnformen sieht der Bebauungsplan für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 11 und WA 12 - als Übergang zur weiteren Auflockerung der Bebauung im Innenbereich des Plangebietes - ebenfalls eine offene Bauweise, jedoch

eine weiniger tiefe überbaubare Fläche vor. Damit wird hier zusätzlich die Möglichkeit für eine Reihenhausbebauung gegeben.
Für die ‘Allgemeinen Wohngebiete’ (WA 5 / WA 8 / WA 9 / WA 10 / WA 14 und WA 15) wird aufgrund der, das Erscheinungsbild prägenden Bebauungsstruktur entlang der Franz-Heider-Straße und zur Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung im Innenbereich 'Einzel und Doppelhäuser 'festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitest gehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerter Bäume bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
Gleichzeitig wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen ein weitgehender Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung und Ausgestaltung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken gewährleistet.
Entlang der Dellbrücker Straße sind Bauflächen von 15 m Tiefe ausgewiesen. Die hier ohne Planvorgaben gewachsene Baustruktur weist keine einheitliche Bauflucht auf. Es entstanden Gebäude direkt an der Straßenkante, während andere in über 10 m Abstand zur Straße gebaut wurden. Um den Erhalt der für die Dellbrücker Straße typischen Bebauungsstruktur zu sichern, wird auch im Bebauungsplan ein etwas größerer Spielraum für den Standort der Gebäude gelassen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Bebauung entlang der Straße jedoch im Abstand von 5 m zum Gehsteig festgesetzt.
Ausnahmsweise können zur Sicherung der Kubatur der Gebäude für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 5 bis 12 und WA 14 und WA 15 Überschreitungen für Wintergärten zugelassen werden. Um keine Bilanzverfälschungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch Überschreitungen der Baugrenzen zu erhalten, werden diese nur ausnahmsweise zugelassen und in ihrem Umfang begrenzt. Das Maß der Überschreitungen ist textlich bestimmt.

5.2.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bereich Bergisch Gladbach - Paffrath besteht ein dringender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen ebenso wie ein Bedarf an Angeboten der Offenen Kinder- und Jugendarbeit.
Zur planungsrechtlichen Sicherung der für die infrastrukturelle Versorgung des Wohnplatzes erforderlichen Flächen für die Einrichtungen 'Kindertagesstätte, Jugendtreff, Ballspielwiese und Spielplatz' weist der Bebauungsplanentwurf östlich der Franz-Heider Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte(Kita) / Jugendfreizeitstätte (Kleine offene Tür (KOT)) sowie eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz bzw. Ballspielwiese aus.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1494, Teil 1 - Auf'm Büchel - aus dem Jahr 1993 setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte (Kleine offene Tür) fest ohne Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.
Die aufgrund der aktuellen Bedarfsermittlung kann die Gemeinbedarfsfläche reduziert werden und ermöglicht eine Aufschließung der Restflächen für weitere Wohnbebauung.
Erschlossen wird die geplante Jugendhilfeeinrichtung "Kindertagesstätte/ Jugendtreff" von der Franz-Heider-Straße und der Spielplatz" von der Planstraße.
Ein 'sozialer Brennpunkt' ist hier nicht zu erwarten, da durch die angrenzenden Tennisplätze und Wohnbebauung für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche die soziale Kontrolle der Ein-

richtungen gegeben.

5.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 5 und 9 bis 15) ist die überbaubare Fläche so bemessen, dass bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga / St) errichtet werden können.
In den bestandsgebundenen Bereichen (WA 6 / WA 7 / WA 8) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und bis 5m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig
Weiterhin sind in den im Bebauungsplan festgesetzten ‘Allgemeinen Wohngebieten’ Tiefgaragen allgemein zulässig. Diese Festsetzung beinhaltet die Zielsetzung, die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten. Desweiteren wird das Wohnumfeld der Neubebauung vor Lärmeinwirkungen von ebenerdigen Parkplätzen geschützt, durch ausreichende Freiflächen attraktiviert und so eine hohe Wohnqualität sichergestellt.
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis 4 und WA 13) ist die überbaubare Fläche so bemessen, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga / St) errichtet werden können.
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1 bis WA 4 setzt der Bebauungsplan die Lage von Tiefgaragen fest. Eine genaue Lage für eine Tiefgarage im 'Allgemeinen Wohngebiet' WA 13 wird nicht festgelegt, da die Stellplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht werden können.
Neben der Errichtung ausreichender Stellplätze gemäß Bauordnung NW ist auch die Ausweisung von zusätzlichen Besucherstellplätzen u.a. an der östlichen Wendeanlage vorgesehen. Die Straßenbreiten sind mit 6,50 m Breite ebenfalls so bemessen, dass innerhalb des Straßenraumes zusätzliche Besucherstellplätze errichtet werden können.

5.2.6 Verkehrsflächen

In Zusammenarbeit mit dem Büro BWK Ingenieure GbR wurde parallel zum Bebauungsplan eine Straßenplanung erstellt.
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dellbrücker Straße im Osten und die Franz-Heider-Straße im Westen. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über
kurze Stichstraßen mit Wendehammer. Durch Verzicht auf eine durchgehende Verbindung zwischen der Dellbrücker Straße und der Franz-Heider-Straße bleibt das Wohngebiet frei von gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr und vorhandene einzelne 'Vegetationselemente' im Innenbereich des Plangebietes - bestehend aus einer Stieleiche, einer Trauerweide umgeben von Schwarzerlen werden erhalten und geschützt.
Die geplanten Straßen sind reine Anliegerstraßen mit ausschließlicher Erschließungsfunktion. Die Planstraßen werden mit einer Breite von 4,75 m und 6,50 m ausgebaut. Es ist eine niveaugleiche Ausbildung des Straßenraumes vorgesehen. An den Planstraßen und an den Wendeanlagen werden insgesamt 13 Besucherstellplätze ausgewiesen. Innerhalb der Straßen mit einer Breite

von 6,50 ist die Anlage von weiteren Stellplätzen zusätzlich möglich.
Ergänzend zu dem Erschließungsstraßennetz werden in Ost - West Richtung (Verbindung zwischen der Franz-Heider-Straße und der Dellbrücker Straße) und Nord - Süd Richtung (Verbindung zwischen der Dellbrücker Straße und des Schulgeländes der IGP) selbständig geführte Rad / Fußwegverbindungen angeordnet. Die kombinierten Rad-/Fußwege erhalten eine Breite von 3,0 m. Darüber hinaus sind untergeordnete fußläufige Verbindungen der Wohngebiete untereinander sowie Anbindungen an die Hauptfußwegeachsen vorgesehen. Diese werden in einer Breite von 1,5 m ausgeführt.

Die Trassierung der südlich der IGP (Integrierten Gesamtschule Paffrath) verlaufenden Planstraße orientiert sich an der Hauptversorgungstrasse der BELKAW GmbH zwischen der Dellbrücker Straße und Trafostation. Zur Vermeidung aufwendiger Umverlegungsarbeiten verbleiben die Kabelanlagen außerhalb des Straßenraumes und befinden sich künftig innerhalb des Grünstreifens zwischen Straße und Gehweg.

Die Konzeption zur entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes sieht eine weitestgehend oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers der Straßen- und Dachflächen über Mulden und Siefen vor. Die Zielsetzung der Niederschlagswasserkonzeption ist der Erhalt des natürlichen Regenabflusses aus dem Plangebiet durch Maßnahmen zur Abflussverzögerung, Förderung der Verdunstung und Retention mit gedrosselter Ableitung über einen Regenwasserkanal.
Die straßenbegleitenden Mulden sowie entlang des Rad- / Fußweges werden als befahrbare / begehbare Pflastermulden ausgeführt.
Die Muldenbreite beträgt an den Planstraßen 1,0 m und am Rad- / Fußweg 0,5 m. die Dachentwässerung der angrenzenden Grundstücke wird an diese Mulden angeschlossen.

5.2.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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 des Büros GEO CONSULT, Geologen für Umwelt und Baugrund GbR zum Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - mit Datum vom 02.01.01 ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht möglich ist.
Aus diesem Grund wird das anfallende Niederschlagswasser von der Straße und den Gebäuden über ein Rinnensystem, zum Teil entlang der Straße, in eine Hauptrinne geführt und von dort in eine Retentionsmulde mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Die weitere Ableitung erfolgt dann in die Franz-Heider-Straße und die Dellbrücker Straße.
Zur Sicherung der Hauptrinne und zur späteren Unterhaltung durch die Stadt wird ein Geh- und Leitungsrecht (Gr 1 / Lr 1) zugunsten der Stadt festgesetzt.
Das mit Gr 2 / Lr 2 gekennzeichnete Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger dient der fußläufigen Erschließung des Plangebietes in Ost - West Richtung sowie der Versorgungstechnischen Erschließung des 'Allgemeinen Wohngebietes' WA 5.
Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Gehrecht (gr 3) zugunsten der Anlieger vorgesehen. Dies dient der Möglichkeit einer nördlichen Erschließung der geplanten Gebäude, so dass der südliche Teil der Grundstücke als reine Gartenfläche genutzt werden könnte.

Aufgrund der Befürchtung der Anwohner der Franz-Heider-Straße, dass durch die Neubebauung eine Schicht- Grundwasseraufteilung und Verdrängung Richtung Bestand stattfindet, wurden im Rahmen der Abwägung mögliche Maßnahmen geprüft, die auf diese Hypothese Bezug nehmen Da die Negierung von unterstellten negativen Folgen bei einer Bebauung nicht möglich ist, folgert daraus eine Sicherungskonzeption für den Bestand. Hierfür bedarf es einer Sicherung einer Trasse für ein Leitungsrecht (Lr 3) zugunsten des Versorgungsträgers für eine 'Sümpfung' um keine Anstauung von Wässern am Bestand zu erwarten.

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.

5.2.8 Grünflächen

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Vegetationsflächen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.
Die im Anschluss an die im Nord - Westen des Plangebietes gelegene Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Ballspielwiese hat zum Ziel, das Spielen in einer wohnungsnahen Grünfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation zu ermöglichen.

Im nord-westlichen und östlichen Plangebiet setzt der Bebauungsplan ebenfalls private Grünflächen fest. Die Festsetzung sichert die vielfältigen Landschaftselemente, wie prägende Baumgruppen und Einzelbäume bzw. Obstweiden, welche für das Orts- und Landschaftsbild stark prägend sind.
Des Weiteren sieht die Konzeption zur entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes eine weitestgehend oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers der Straßen- und Dachflächen über Mulden und Siefen vor. Zur Sicherung der Hauptrinne und der Retentionsmulde wird ein Geh- und Leitungsrecht innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt. Hierdurch soll eine naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen gewährleistet werden. Die Flächen werden im Rahmen der Umlegung den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

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

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Einzelbäume und Gehölzgruppen. Dort wo diese landschafts- und stadtbildprägend sind sowie aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen, der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Die Sicherung dieser Flächen dient unter anderem dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.
Abgängige Bäume innerhalb der im Plan umgrenzten 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen' sind durch Bäume gleicher Art und

Standortansprüche zu ersetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen

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.

Dachform / Dachhöhe / Dachaufbauten
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.
Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Wohngebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch Satteldächer geprägt wird. Um zu verhindern, dass durch den Ausbau des Dachgeschosses weitere Wohnebenen ohne Erreichen der und zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen und homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die zukünftige Wohnbebauung eine maximale Dachhöhe von 5 m fest.
Dem gleichen Ziel dienen die Beschränkungen der Dachaufbauten / Dacheinschnitte. Darüber hinausgehend sollen die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluss des Gebäudes ablesbar sein.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 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 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet entlang der Dellbrücker Straße Bereiche, die bestehende Baurechte darstellen und damit nach § 8a Abs. 2 BNatSchG nicht als Eingriff zu beurteilen sind. Zudem setzt der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel -, Teil 1 - Auf'm Büchel - im südlichen Bereich bereits ein 'Allgemeines Wohngebiet' fest. Für den Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche wird sich der Eingriff aufgrund der verringerter Flächenbedarfe für diese Einrichtungen , jedoch durch die zusätzliche Erweiterung der Wohnbebauung erhöhen.
Im übrigen Plangebiet verbleiben als Eingriffsfläche die rückwärtigen Gartengrundstücke der Dellbrücker Straße , die intensiv genutzten Weiden und Brach- und Ruderalflächen.

Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffes erfolgt numerisch auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft'. Die ökologische Wertigkeit der einzelnen Biotoptypen ist aus der Bestandsaufnahme und Bewertung des Büros NARDUS, 1998 - Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff nach ADAM, NOHL & VALENTIN- zu entnehmen.
Die Eingriffsbewertung überträgt zwar die oben genannte Bewertung in das vereinfachte Verfahren der Landesregierung, jedoch stimmen dabei die Wertzahlen des o.g. Verfahrens mit dem Grundwert A des entsprechenden Biotoptyps des vereinfachten Bewertungsverfahrens überein. Es ist insofern bei der Eingriffsbewertung keine Modifizierung vorgenommen worden.
Bei der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Bewertung der Biotope, die einer ökologischen Verbesserung zugeführt werden sollen modifiziert. Sie wurden nicht wie beim Grundwert P entsprechend einer Neuanlage bewertet, sondern entsprechend einer ökologischen Verbesserung/Entwicklung im Vergleich zum heutigen Zustand leicht aufgewertet. Der Erhalt des besonders prägenden, alten Baumbestandes unterliegt einem sehr hohen Pflegebedarf und wird insofern in der Ausgleichsberechnung mit 1 Punkt abweichend vom Verfahren aufgewertet. Diese Abweichung wird mit der hohen ökologischen sowie stadtbildprägenden Bedeutung der Bäume begründet. Eine reine Erhaltungsfestsetzung hätte bei den besonderen Anforderungen an die Pflegemaßnahmen aufgrund des hohen Alters voraussichtlich den Bestand nicht sichern können

Die durch die Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Grundsätzlich soll ein räumlich - funktionaler Ausgleich stattfinden, d.h. es sollte vorrangig im Plangebiet und entsprechend der beeinträchtigten Biotoptypen ausgeglichen werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen:
Zum internen Ausgleich ist der Erhalt und die Pflege prägender Einzelbäume und einer Baumgruppe vorgesehen. Eine alte Eiche sowie eine alte Weide, die in einer Gehölzgruppe integriert ist, sind vitale und besonders eindrucksvolle Exemplare. Sie sind weithin sichtbar und für das Orts- und Landschaftsbild stark prägend. Der Erhalt der Bäume kann aufgrund ihrer sehr hohen ökologischen Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen, der Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet und des voraussichtlichen intensiven Pflegebedarfes als Ausgleichmaßnahme angerechnet werden. Die Maßnahme wird nach § 9 Abs1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Gehölze durch die beigefügte Pflanzliste zu ersetzen

Eine weitere interne Ausgleichsmaßnahme ist der Erhalt und die Verbesserung der im Osten gelegenen Obstwiese. Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:
- Aufgabe der Beweidung durch Pferde und Ersatz durch Mahd
- Anpflanzung von 5 Hochstämmen lokaler Obstsorten (gem. beigefügter Pflanzliste) im Norden der Obstwiese

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits wurde eine externe Fläche im Bereich Diepeschrath (Gem. Paffrath, Flur 5, Flurstück 387) ausgewählt. Es handelt sich um eine Fläche mit Fichtenbeständen, welche für eine Umwandlung in einen standortgerechten Laubwald vorgesehen sind. Die Größenordnung der Fläche beträgt 18.200 qm.
Die Fichtenbestände stellen sich im o.g. Bereich als einförmige, dunkle Bestände mit nur wenig

Bodenbewuchs dar. Fichtenmonokulturen haben gegenüber naturnahen, vielfältig strukturierten Laubmischbeständen eine geringere Bedeutung für Pflanzen und Tiere.
Die o.g. Fläche von18200 qm ist in einen standortheimischen Laubmischwald mit dem Ziel der Wiederherstellung natürlicher Verhältnisse umzuwandeln.
Die nachfolgenden Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit der Forstbehörde entwickelt sowie weitere konkrete Planungsschritte sind ebenfalls mit dem Forst abzustimmen.

- Umwandlung in Laubholzbestände, vor allem Stieleiche, Erle und Hainbuche aufgrund der natürlichen feuchten Bodenverhältnisse
- Langfristige und abschnittsweise Umwandlung (in Abständen von ca. 5 Jahren) unter Belassen einzelner Altbäume bzw. Baumgruppen (Altholzinseln).
- Durchführung der Umwandlung der gesamten Fläche innerhalb eines Zeitraumes von 20 - 25 Jahren
- Anlage eines ca. 15 m breiten Waldrandes entlang der Straße Diepeschrather Weg aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht
- Berücksichtigung der vorhandenen Rückegassen und Festlegung neuer Rückegassen.

Nach Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wird der Eingriff zu 100% ausgeglichen.

Das außerhalb des Plangebietes liegende städtische Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 5 Flurstück 387 als auch die im Plan auf den privaten Grünflächen mit A und B bezeichneten ‘Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' und die darauf auszuführenden textlich festgesetzten Maßnahmen werden

- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zu 85 % und
- den Erschließungsanlagen zu 15 % zugeordnet.

6.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde seitens der Verwaltung eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes durchgeführt.

<u>Öffentlicher Straßenverkehr:</u>
Auf das Plangebiet wirken zukünftig Straßenverkehrslärmemissionen insbesondere von der Franz-Heider-Straße, der Dellbrücker Straße und den vorgesehenen Planstraßen.
Für die, an die o.g. Straßen angrenzenden Bereiche sieht der Bebauungsplan ‘'Allgemeines Wohngebiet' vor.
Die Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmemissionen erfolgte nach DIN 18005 und der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen)
Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) legt schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung fest, die wünschenswerte Zielwerte darstellen und per Landeserlass vom 21. Juli 1988 zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen werden.
Für 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) gilt: 55dB(A) tags
45 dB(A) nachts
Die RLS-90 sieht für Gemeindestraßen (hier Franz-Heider Straße und Planstraßen) LKW - Anteile tags von 10% und nachts von 3% vor. Für bergisch Gladbach und insbesondere für Nebenstraßen sind diese viel zu hoch angesetzt. Somit wurden in der schalltechnischen Untersuchung von

2002 die LKW - Anteile geändert in:

Franz-Heider-Straße:	2% LKW - Anteil tags	0% LKW - Anteil nachts
Planstraßen	1% LKW - Anteil tags	0% LKW - Anteil nachts

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden entlang der Planstraßen sowohl tags, als auch nachts zum Teil weit unterschritten werden, mit einer Ausnahme des Planhauses 28. Dieses weist eine Überschreitung dieser Werte von 1 - 2 dB(A) auf. Die straßenseitigen und seitlichen Fassaden entlang der Dellbrücker Straße dagegen sind stark belastet mit maximalen Überschreitungen der DIN 18005 von 15 dB(A) tags und 16dB(A) nachts.
Da es bei der Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen darum geht, die vorhandene Situation zu verbessern, werden entlang der Dellbrücker Straße Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegt. Innerhalb der belasteten Flächen sind für die Neubebauung textlich näher beschriebene Anforderungen an den passiven Lärmschutz festgesetzt. Gleichzeitig werden ruhebedürftige Räume nur in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwälle, werden als unverhältnismäßig angesehen und sind stadtgestalterisch innerhalb der Ortsteile nicht erwünscht.
Die mit 1 - 2 dB(A) belastete südlich Fassade des Planhauses 28 ist in den Außenbauteilen der Lärmpegelbereich II zuzuordnen, der bereits durch die übliche Bauausführung gewährleistet ist.

Sportanlagen- und Freizeitlärm:
Auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen von Seiten der nördlich angrenzenden Einrichtungen des Sportplatze sowie der westlich davon gelegenen Tennisplätze orientieren sich an den Immissionsrichtwerten der 18. BimSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. an dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3724 von 1989.

Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV in Allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten	
Tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
Nachts	40 dB(A)

Die Berechnungsergebnisse zeigen außerhalb der Ruhezeiten keine Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).). Einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 0,5 dB konnte durch Verschiebung der 'Baumaske', des dem Sportplatz am nächst gelegenen Gebäudes, Richtung Süden entgegen gewirkt werden.

Im Gegensatz zum zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1494, Teil 1- Auf'm Büchel - sieht das Gesamtkonzept für den Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - für den Bereich westlich der 'Fläche für Gemeinbedarf' eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz / Ballspielwiese' vor. Somit wird eine Vielzahl von Nutzungen auf dieser Grünfläche ermöglicht. Auf eine Ausweisung eines Ballspielplatzes / Bolzplatzes wird verzichtet, da die angrenzenden Sportanlagen (Tennisplätze / Sportplatz / Hartplatz (Streetball etc) ein großes Angebot an 'Ballspiel-Möglichkeiten' bieten.

6.3 Altlasten

Aufgrund von verschiedenen Hinweisen wurden in Teilbereichen des Plangebietes umweltgeolo-

gische Bodenuntersuchungen durch das Büro GEO CONSULT, Geologen für Umwelt und Baugrund GbR mit Datum vom 02.01.01 durchgeführt. Nach den Ergebnissen fanden sich in Teilen des nördlichen Plangebietes (ehemalige Teichanlagen, ehemalige bauliche Anlagen) Auffüllungen aus Bodenmaterialien mit Beimengungen von Ziegelbruch und Bauschutt. Einzelne chemische Analysen weisen erhöhte Schwermetalle auf.
Für die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich auf den Grundlage der vorliegenden Daten grundsätzlich keine Einschränkungen. Bei Bautätigkeiten ist allerdings auf die bauordnungsgemäße Behandlung anfallender Aushubmaterialien aus abfallrechtlicher Sicht zu achten. Da weiter Belastungen nicht mit Sicherheit auszuschließen sind, wurde diesbezüglich ein entsprechender Hinweis im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7. Ver- und Entsorgung

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 des Büros GEO CONSULT, Geologen für Umwelt und Baugrund GbR zum Bebauungsplan Nr. 1494 - Auf'm Büchel - mit Datum vom 02.01.01 ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht möglich ist, da mit Grundwasser bzw. Schichtenwasser oberflächennah zu rechnen ist.
Aus diesem Grund wird ein Modellversuch gestartet, welcher eine weitgehend oberflächige Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen über ein Rinnensystem vorsieht. Dieses wird zum Teil entlang der Straße in eine Hauptrinne geführt und von dort in eine Retentionsmulde mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Die weitere Ableitung erfolgt dann in die Franz-Heider-Straße und die Dellbrücker Straße.
Die Zielsetzung des der Niederschlagswasserkonzeption ist der Erhalt des natürlichen Regenabflusses aus dem Plangebiet durch Maßnahmen der Abflussverzögerung, Förderung der Verdunstung und Retention mit gedrosselter Ableitung über einen Regenwasserkanal in den Mutzbach. Zur Sicherung der Hauptrinne und zur späteren Unterhaltung durch die Stadt wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt festgesetzt. 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.
Eine Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens wird als nicht erforderlich erachtet, da diese Fläche lediglich bei Regenfällen mit Wasser gespeist wird und sie sich die meiste Zeit als Grünfläche darstellen wird.

Da im Plangebiet mit Grundwasser und Schichtenwasser oberflächennah zu rechnen ist, sollten die Gebäude mit Kellern aus wasserundurchlässigem Material erstellt werden. Aufgrund des fehlenden Regenwasserkanals im östlichen Bereich des Plangebietes sind Drainagen unzulässig. Eine entsprechende Festssetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
Ein Verzicht auf Kellergeschosse würde die Nutzungsqualität der Gebäude minimieren. Als Alternative zu Kellergeschossen müssten die Bewohner sog. Kellerersatzräume errichten. Normalerweise erfolgt dies dergestalt, dass in den Vorgartenbereichen der Gebäude Abstellschuppen gebaut werden, die unter städtebauliche - gestalterischen Überlegungen das Erscheinungsbild der Siedlung stören würden. Sie würden eine zusätzliche Versiegelung darstellen.

Zusätzlich zum geohydrologischen Gutachten wurde eine weiteres Gutachten von Seiten des Büros GEOS erarbeitet, welches sich mit der Grund- und Schichtenwasserproblematik bzw. mit den Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand befasst. Es erfolgte eine Auswertung der von der Stadt Bergisch Gladbach zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auswertung vor dem Hintergrund der Regionalsituation, eigener Untersuchungen in der Umgebung und einsehbarer bzw. greifbarer Unterlagen, Karten und Gutachten. Des Weiteren wurde eine Verifizierung und Detaillierung der gewonnen Auswertungen und Folgerungen anhand von weiteren Geländeuntersuchungen durchgeführt.
Die Betrachtung einer gezielten Schichtgrundwassermodulation als Messreihe ist sehr zeitaufwendig und als Modell ist sie vor dem heutigen Kenntnisstand nur mit einem geringen Sicherheitsgrad zu belegen. Da die Negierung von unterstellten negativen Folgen bei einer Bebauung nicht möglich ist, folgert daraus eine Sicherungskonzeption für den Bestand.

- Auf dem Grundstück, angrenzend an das 'Allgemeine Wohngebiet' WA 8 wird eine 'Sümpfung' mit Basis auf Unterkante Kellerfertighöhe des Bestandes (Franz-Heider-Straße) angelegt. Am nördlichen Ende der 'Sümpfung' wird eine Revisionsschacht gesetzt. Ab diesem gelangt das Wasser in Richtung Retentionsmulde. Dem vorliegenden Einmaß der GEOS GmbH folgend, gelangen die Wässer oberhalb der Basis in die Mulde. Ein Rückstau ist nicht zu erwarten. Eine Rückschlagklappe an der Retentionsmulde ist hingegen vorzusehen.

Mit dem vorgestellten Konzept ist keine Anstauung von Wässern am Bestand zu erwarten und die Bestandsgebäude die nicht auf den gegebenen Baugrund bezogen gegründet wurden werden nicht durch Austrocknen verändert.

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

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 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. 1494 - Auf'm Büchel - eine Umlegung erforderlich. Ziel der Umlegung ist es, die Grundstücke für eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten. Wegen der Wechselbezüglichkeit wird das Umlegungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnen.

8.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Flächenerwerb, die Herstellung und die Gestaltung der öf-

fentlichen Verkehrsflächen und für die in Ersatzvornahme durch die Stadt herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten werden satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

S. Schmickler
Stadtbaurat