Abschrift der
Begründung – BP Nr. 1523/3 – Dellbrücker Straße –

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden Stadtteilen Hand und Paffrath. Umgeben von vollerschlossenen und größtenteils bebauten Grundstücken ist bei den zu bebauenden Grundstücken von potentiellen Wohnbauflächen auszugehen. Dies stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein.

Das Siedlungsgebiet wird tangiert und erschlossen von der Gemeindestraße Dellbrücker Straße, die vom Ortsteil Paffrath nach Köln führt. Das Siedlungsgebiet liegt nordwestlich dieser Straße und fällt leicht nach Nordwesten ab (ca. 5% Durchschnittsgefälle). Nach Norden schließt sich ein großes Freizeitzentrum an, das in eine Waldzone in Richtung Köln übergeht. Innerhalb dieses Freizeitbereiches liegt ein großes Kombibad.

Während das Siedlungsgebiet im Westen und Süden von Einfamilienbebauung in Einzel- und Reihenhausform umgeben ist, schließt nach Nordosten hin ein Grundstück mit einem großen Altenheimkomplex in bis zu dreigeschossiger Bauweise an. Das geplante Wegenetz bindet sowohl das Altenheim wie auch die Bereiche BP Nr. 1494/1 mit überwiegender Infrastrukturnutzung an das Plangebiet an.

2. Planungsanlass

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit verdichtetem Wohnungsbau, der zu ca. 50% mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden soll. Zu diesem Zweck wurde ein Gutachtenverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis die Grundlage für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist.

3. Planungsziel

Planungsziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die unter stadtstrukturellen, stadtgestalterischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten den höchsten Wohnwert aufweist. Hierbei ist ein kostengünstiges, flächensparendes Bauen ohne Qualitätsverlust, unter Beachtung ökologischer Belange und der Sozialverträglichkeit angestrebt.
Das geplante Wohngebiet soll mit seiner Bauform, im wesentlichen Einzel- und Doppelhausbebauung sowie mit der Differenzierung der Erschließung „Parkstraße“, Platz, Hof den Bezug zur Landschaft aufnehmen und den Charakter eines „durchgegrünten Wohnstandorts“ zu erreichen.

4. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird gem. § 9 (7) BauGB folgendermaßen begrenzt:
- im Nordwesten durch die Mühlenstraße bzw. in Teilbereichen durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Neubebauung an der Mühlenstraße.
- Im Süden durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Neubebauung am Heideweg.
- Im Südosten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Dellbrücker Straße.
- im Nordosten durch das Grundstück des Caritas Altenzentrums (Parzelle 144) und

durch die im BP 1523/2 als öffentliche Grünfläche festgesetzte Parzelle 160.
Durch die Verlagerung des Grünzuges – im BP 1523/2 als Trennung zwischen Altenwohnanlage und neuem Wohngebiet geplant – in die Mittelzone des neuen Wohngebietes, wird der BP 1523/2 im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünflache teilweise aufgehoben.
Durch die teilweise Aufhebung des BP 1523/2 im Norden wird die Grenze des BP der vorhandenen baulichen Situation angepasst.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 1523/1 – Dellbr. Str. – wird vom B-Plan Nr. 1523/3 teilweise betroffen. Er wird daher teilweise aufgehoben.
Die jeweilige Begründung für die teilw. aufzuhebenden B-Pläne ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung des neu aufzustellenden B-Planes.

5. Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit der Konzentration der Versorgungseinrichtung (gem. § 4 BauNVO) im südöstlichen Bereich an der Dellbrücker Straße folgt dem Ziel eines „durchgegrünten Wohnstandorts“ und entspricht der vorhandenen Nutzung der angrenzenden Gebiete. Erreicht wird dies durch den Ausschuss der, der Versorgung dienenden Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO für die nördlich liegenden Wohngebiete.

5.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse und die teilweise Festsetzung der max. Traufhöhe bestimmt das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung. Die Differenzierung der Bebauung von der Dellbrücker Straße zum Freizeitpark unterstützt die vorhandene Topographie und spiegelt die vorgefundene Bauweise wieder.

5.3 Baulinien, Baugrenzen
Durch die ausgewiesenen Baulinien werden städtebaulich wesentliche Raumkanten fortgeschrieben, die zu einer besseren Orientierung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen. Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen (max. 1 m) sind nur in Form untergeordneter Bauteile in transparenter Ausbildung zulässig, so dass wichtige städtebauliche Baufluchten erhalten bleiben und trotzdem eine gegliederte Fassadengestaltung möglich ist.

5.4 Verkehrsführung, städtebaulich-räumliche Gliederung
Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen in den Abmessungen entsprechend ihrer abgestuften zukünftigen Bedeutung fest.
Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege, Straßenbegleitgrün) ist keine Festsetzung, sondern soll den künftigen Bedürfnissen angepasst werden.
Das geplante Neubaugebiet wird von der Dellbrücker Straße und der Mühlenstraße erschlossen. Die Erschließung von der Dellbrücker Straße soll durch eine dreigeschossige Bebauung, durch Aufweitung und Gestaltung der Kopfbauten sowie durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung auf der Dellbrücker Straße städtebaulich und gestalterisch als Haupterschließung ausgebildet werden. Entsprechend dem abgestuften Maß der baulichen Nutzung soll die Haupterschließung im weiteren Verlauf durch eine Veränderung des Straßenprofils, des Materials (z.B. wassergebundene Decken bei den Gehwegen und Parkplätzen) den Charakter einer „Parkstraße“ erhalten. Unterstützt wird dies durch die Auflockerung der Baustruktur. Die Ausweisung als Einzel-/Doppelhaus und Wohnhöfe erlauben die Realisierung unterschiedlicher Wohnvorstellungen. Unterstützt wird dies durch die Möglichkeit, partiell Gemeinschaftsräume/-einrichtungen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zuzulassen.

5.5 Versorgungsanlagen und –Leitungen

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Das Abwasser wird durch Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Bergisch Gladbach entsorgt.

5.6 Öffentliche Grünfläche

Der Grünzug, entlang der Haupterschließung gelegenen, bildete das „Rückgrat“, die Mittelzone der Siedlung und schließt an die weitläufigen Freiflächen im Norden der Siedlung an. Damit ist eine öffentliche Grünverbindung zwischen dem vorhandenen Siedlungsgebiet „Westliche Krabb“ südlich des Bebauungsplangebietes und dem Freizeitpark im Norden gesichert.

Durch eine naturnahe Gestaltung – heimische Hölzer, Wiese, wassergebundene Flächen – soll zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung einer Artenvielfalt von Flora und Fauna beigetragen werden. Der Kinderspielplatz ist in den Grünzug zu integrieren und ebenfalls naturnah anzulegen. Hier soll durch den Umgang mit der Natur – Bäume, Sträucher, Steine, Wasser – zum Spielen angeregt werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan werden, soweit möglich, die vorhandenen Grundstücksgrenzen aufgegriffen, so dass eine Bebauung und Erschließung in großen Teilbereichen ohne Umlegung möglich ist.

Maßnahmen der Bodenordnung werden, sofern eine Umlegung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt, von der Stadt angeordnet gem. §§ 45 – 122 BauGB.

B. Einzelbegründungen von Festsetzungen

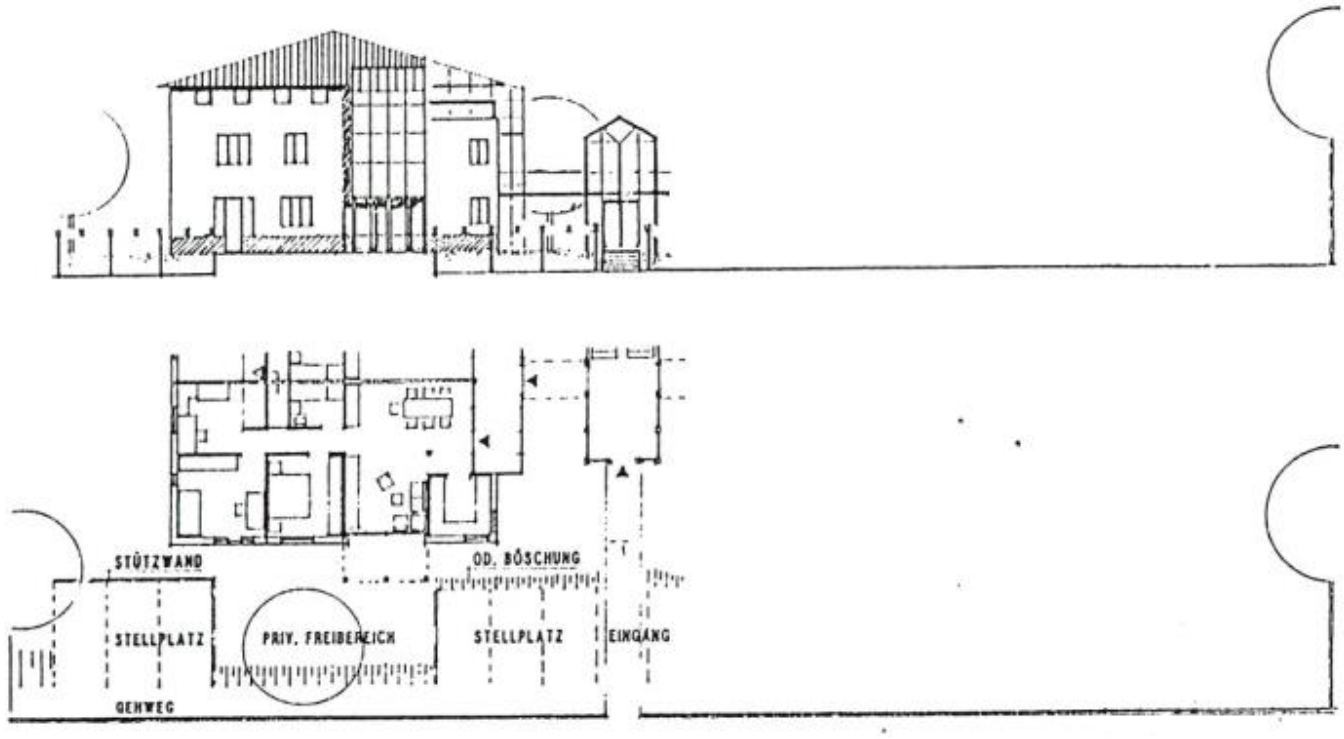
1. Flächen für Stellplätze, Garagen

Der aus der Nutzung der privaten Grundstücksflächen resultierende Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.

Um einen „durchgegrünten Wohnstandort“, die Verzahnung von Landschaft und Gebautem zu erreichen und dabei auch ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen, kommt auch der Gestaltung der Erschließungsflächen und der Flächen für Stellplätze eine wesentliche Bedeutung zu. Die hierzu getroffene Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Gestaltung der Oberfläche verfolgen dieses Ziel (vgl. Nr. C 2).

Für das Baugebiet (WA^4) ist ein Bereich festgesetzt, der der Unterbringung der Stellplätze, privater Freibereiche, Eingänge und Zufahren zu Gemeinschaftsgaragen dient. Um auch hier das Ziel einer landschaftlich ökologischen Gestaltung zu erreichen, ist eine Geländemodellierung vorgesehen.

Durch Aufschüttungen und Stützmauern kann im Wechsel eine Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Straßenraum / privaten Stellplätzen und den privaten Freibereichen / Eingängen erreicht werden. Die Begrenzung auf max. 4 Stellplätze nebeneinander ermöglicht eine gleichmäßige Überstellung der Stellplätze durch Baumkronen.



Gestaltung Stellplatzbereich WA[4]

2. Beschränkungen von luftverunreinigenden Stoffen

Der Ausschluss von luftverunreinigenden Brennstoffen (wie Öl, Kohle, behandeltes Holz) für die Beheizung soll in der Tallage die Menge von Schadstoffen verringern helfen. Die ausgewählten Brennstoffe müssen geringe Schadstoff Immissionen aufweisen.

3. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach dem Lärmgutachten (Entwurf 06.91) treten im Bereich des BP Nr. 1523/3 Dellbrücker Straße wesentliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) auf. Die Planung stellt durch Anforderungen an den passiven Lärmschutz eine ausreichende Vorsorge bezüglich dieser schädlichen Umwelteinwirkungen sicher. Die DIN 4109 (4) dient als Grundlage für Auflagen bezüglich der Schalldämmung von Außenbauteilen.

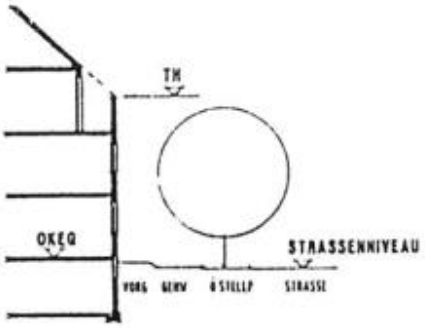
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bestandteilen

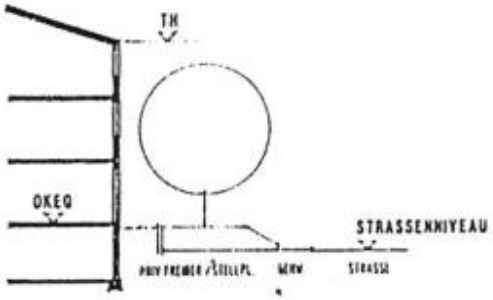
Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, gezielt auf eine Verbesserung und Sicherung der Umweltsituation hinzuwirken. Die Durchgrünung der Wohngebiete und ein geringer Anteil an versiegelten Flächen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei insbesondere, wenn eine standortgerechte Bepflanzung und eine naturnahe Gestaltung vorgesehen wird. Vor diesem Hintergrund sind zeichnerisch und textlich entsprechend weitreichende Festsetzungen getroffen worden.

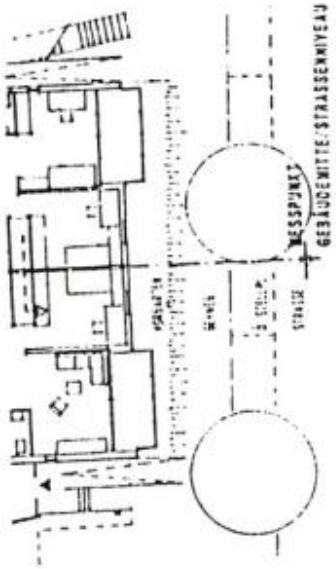
Bäume sind als Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe oder auch als Baumallee raum- und gestaltbildend eingeplant. Die Auswahl der Laubbäume und der Ausschluss von Nadelbäumen tragen zu einer standortgerechten Bepflanzung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

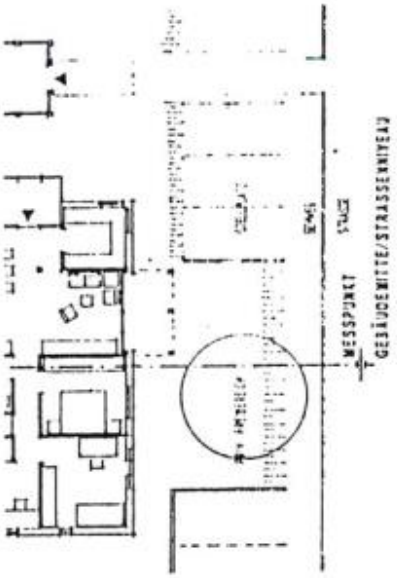
5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses (Oberkante Erdgeschoss OKEG) und die Traufhöhe (TH) werden eingeschränkt bzw. als max. Höhe ber Straßennieveau festgeschrieben.









WA[3] WA[4]

Es soll hierdurch Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes genommen und vermieden werden, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch sehr unterschiedliche Sockel- und Hauptgesimshöhen erfolgen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

Für das Plangebiet wird ausschließlich das geneigte Dach festgesetzt, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch das Satteldach geprägt wird. Die festgesetzte Farbe der Dacheindeckungen ist dem ortsüblichen Erscheinungsbild angepasst.

Die Einschränkungen bezüglich der Dachaufbauten, Einschnitte und Gauben werden dadurch begründet, dass die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluss des Gebäudes zu gestalten sind.
Die Firstrichtungen und damit auch die Trauflinien prägen in besonderer Weise die Gestalt des Straßen- und Platzbereiches. Die Festsetzungen im Plan werden daher gezielt

für die räumliche Wirkung angewendet.

2. Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke sind eine planungsrechtliche Erweiterung des § 9 Abs. 1 BauONW, der eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen verlangt, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.

Vorgärten dienen auch der Erschließung von Gebäuden. Wasserdurchlässige Wegedecken bewirken, dass das Regenwasser statt in die Kanalisation abzufließen im Boden versickert und das Grundwasser anreichert. Vollständig wasserundurchlässige Flächen sind deshalb auf privaten Grundstücken unzulässig.

3. Einfriedungen

Die Einschränkungen für Einfriedungen sollten verhindern, dass die Wohngärten, besonders bei schmalen Grundstücken, als optisch zusammenhängende Grünfläche nicht mehr erlebbar wird. Gleichwohl wird dem berechtigten Interesse der Anwohner nach dem Schutz ihrer Privatsphäre Rechnung getragen.

D. Eingriffe in die Natur und Landschaft i.S.d. § 4 LG NW

Die Planinhalte stellen Eingriffstatbestände i.S.d. § 4 LG NW dar.

Die auf der Grundlage der „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ (MURL) durchgeführte Eingriffsbewertung zeigt im Ergebnis das Erfordernis von 7.100 m^2 Kompensationsfläche.

Als Kompensationsmaßnahmen sind aus ökologischer Sicht nur solche Biotoptypen anzustreben, die nach ca. einer Generation einen mittleren Funktionserfüllungsgrad (Wertstufe 5) erreichen.

Die Realisierung ist im Bereich Integrierte Gesamtschule Paffrath / Paffrather Mühle durch teilweise Offenlegung des Mutzer Baches, Uferbepflanzungen, Anreicherung bestehender Obstwiesen, beabsichtigt. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 21.10.1992

gez. Daubendiek
Stadtdbaurat

gehört zur Verfügung
vom 02.03.1993
Der Regierungspräsident
im Auftrag
gez. Wagner