B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Straße -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Konzeption
- **4.1 Allgemeine Planungsziele**
- **4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
  - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
  - 4.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen
  - 4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - 4.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung
  - 4.2.7 Geh- und Fahrrecht
  - 4.2.8 Grünflächen
  - 4.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - 4.2.10 Versorgungsfläche Elektrizität
- **4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
- **4.4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**
  - 4.4.1 Kennzeichnung
  - 4.4.2 Nachrichtliche Übernahme

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans
- **5.1 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung**
- **5.2 Wasser / Hydrologie / FFH- Verträglichkeit**
- **5.3 Lärm**

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Bei dem im westlichen Bereich der Ortslage Hand gelegenen, topographisch nur sehr schwach bewegten Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch Grabelandparzellen bestimmt wird. Die Parzellen sind eigentumsrechtlich verschiedenen Grundstücken in der sich östlich anschließenden Siedlung Eschenbroich zugeordnet und dienten der Eigenversorgung der Bewohner mit selbst angebautem Obst und Gemüse. Größtenteils haben die Eigentümer diese Eigenversorgung aufgegeben und die Flächen an Dritte zu Erholungszwecken verpachtet.

Nach Osten gehen die Grabelandflächen in tiefe Hausgärten der bestehenden Einfamilienhausbebauung an der Breslauer Straße über. Zur grundlegenden städtebaulichen Ordnung des Gesamtgebietes im Sinne einer Angebotsplanung, die die Situationsgebundenheit der vorhandenen Grundstücke beachtet, wurden diese sehr tiefen Grundstücke mit in die Planung einbezogen.
Nach Westen schließen sich ausgedehnte Waldbereiche um die Naherholungsanlage Diepeschrather Wald an.

Der vorliegende Planbereich ist einer der wenigen Stellen, an dem die Ortslage Hand noch in nennenswertem Umfang baulich erweitert und im Sinne einer Ortsarrondierung abgerundet werden kann. Die bauliche Erweiterung ist aus dem öffentlichen Interesse begründet, die vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen auszulasten und eine entsprechende Mantelbevölkerung für eine ortsnahe Versorgung zu sichern.

Bei der großen Mehrheit der Eigentümer besteht ebenfalls das Interesse, die Parzellen zu bebauen. Dabei werden insb. den nachfolgenden Generationen der Eigentümer ortsnahe Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

Zur Verwirklichung der o.g. Zielsetzung ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1527 - Breslauer Straße - ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
- im Norden von der südlichen Grundstücksgrenze Breslauer Straße 10,
- im Osten durch eine neue Parzellengrenze parallel verlaufend zur Breslauer Straße 12 bis 28a, der westlichen Grundstücksgrenze der Königsberger Straße 13 sowie der westlichen Grundstücksgrenze der Breslauer Straße 30 bis 36,
- im Süden durch ein Birkenwäldchen sowie
- im Westen durch den in Nord- Süd- Richtung verlaufenden, ehemaligen Bachlauf parallel zur Ferngastrasse.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan
Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich derzeit als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Nachrichtlich ist die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes übernommen worden, das den gesamten Bereich der Grabelandflächen umfasst.
Der FNP wird parallel mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert. Im FNP werden anstelle der Grünflächen Wohnbauflächen dargestellt.
Eine Herausnahme des Bereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet hat die Höhere Landschaftsbehörde bereits in Aussicht gestellt.

4. Städtebauliche Konzeption

Oberziel der Planung ist es, eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die bestehende Wohnsiedlung Eschenbroich zu entwickeln, die sich heute noch als ein relativ homogenes Siedlungsgefüge darstellt.

Der städtebauliche Entwurf wird so ausgelegt, dass drei „Wohncluster“, gebildet aus einer abwechslungsreichen Mischung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, entstehen. Jeder „Cluster“ gruppiert sich um einen kleinen Platz (Wendeanlage, Kinderspielplatz, Quartiersplatz), der als identitätsstiftender Mittelpunkt wirkt und als unverwechselbare Adresse in Erscheinung tritt.
Nach dem städtebaulichen Konzept können ca. 17 freistehende Einfamilienhäuser und 20 Doppelhaushälften realisiert werden.

Die „Cluster“ werden durch Grünzüge gegliedert, die sich zur Landschaft öffnen und der gesamten Siedlung den Charakter einer Waldsiedlung verleihen.

Innerhalb der Grünzüge wird das im Gebiet anfallende Regenwasser in landschaftlich gestaltete, flache Rasenmulden geleitet, die in den vorhandenen ehemaligen Bachlauf münden. Das gesamte anfallende Regenwasser wird dadurch wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Am westlichen Übergang zur Landschaft werden die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen Bachlaufs durch Neupflanzungen ergänzt und bilden so einen harmonischen Übergang zu den Waldbereichen.

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich über die Königsberger Straße. Diese Zufahrt mündet auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende innere Erschließungsstraße des Gebietes, die mit ihrer geschwungenen Form gut mit den Straßenräumen der Siedlung Eschenbroich korrespondiert. Diese Verbindung wird durch die o.g. platzartigen Aufweitungen aufgelockert.
Innerhalb der Grünzüge werden auch die vorhandenen Wegebezüge aufgenommen, so dass eine öffentlich zugängliche Querung des Gebietes zu den Naherholungsbereichen möglich bleibt und durch neue Wegeverbindungen sogar verbessert wird.

Allgemeine Planungsziele

Mit der Bebauungsplanung werden stichpunktartig folgende Ziele verfolgt, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen:

- Entwicklung einer aufgelockerten, der umliegenden Struktur vergleichbaren Wohnbebauung mit Bauformen des Einfamilienhausbaues (nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- Erhalt und Entwicklung von Fußwegeverbindungen zur öffentlichen Querung des Planbereiches in Richtung Naherholungsgebiet Diepeschrather Wald
- Anordnung der Mehrzahl der Ausgleichsflächen auf den privaten Baugrundstücken unter Beachtung größtmöglicher Gestaltungsfreiheit für die späteren Bauherren
- Beachtung der Abstände zum angrenzenden Wald
- Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Situation
- Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient dazu, die im Planbereich vorhandenen, landschaftlich hochwertigen Wohnlagen am Ortsrand vor störenden Nutzungen, die übermäßig viel Verkehr induzieren würden, zu schützen. Der Sicherung der Wohnruhe kommt dabei große Bedeutung zu.
Die ausgeschlossenen Nutzungen wären darüber hinaus der Entwicklung einer kleinteiligen und aufgelockerten Siedlungsstruktur abträglich.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Sie bleibt unter der Obergrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO), um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes im Übergangsbereich zum Wald zu sichern.
Die Festsetzungen sind auch notwendig, um die Annahmen zum Versiegelungsgrad in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung planerisch zu sichern. Demnach ist ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % (unter Beachtung des § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig, der auch mit dem aufgelockerten Charakter der umgebenden Siedlung Eschenbroich korrespondiert.
Der städtebauliche Vorentwurf zeigt, dass die Werte eingehalten werden können und noch Spielräume für spätere bauliche Entwicklungen vorhanden sind. Dem Schutzgut Boden wird dadurch in hohem Maße Rechnung getragen.

Das geplante Wohngebiet zeichnet sich überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung aus, um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft herzustellen und ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu sichern.
Im nördlichen Teilbereich sind nur eingeschossige Gebäude zulässig, um diesem Gebiet einen besonderen landschaftlichen Bezug (Villenstruktur) zu geben. Zudem wird dieser Bereich von seiner

städtebaulichen Dichte aufgelockert, um ein zu hohes Verkehrsaufkommen zu unterbinden, welches der Wohnruhe abträglich wäre.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich die maximale Firsthöhe festgesetzt, die auf die Zahl der Vollgeschosse bezogen ist.
Zusätzlich wird bestimmt, wie diese Höhe zu berechnen ist. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist daher für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind Überschreitungsmöglichkeiten in Form von textlichen Nebenbestimmungen eingeführt worden.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert. An den Siedlungsrändern sind überwiegend nur Einzelhäuser zulässig, um die Bebauung in das Landschaftsbild einzupassen. Entlang der Haupterschließungsstraße des Plangebietes sind größtenteils nur Doppelhäuser zulässig, um diese Verbindung auch städtebaulich zu betonen. Die platzartigen Aufweitungen werden überwiegend durch Doppelhäuser bestimmt, um diese Räume städtebaulich markant zu fassen.
Im südlichen Drittel der Siedlung sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Hier wurde auf eine zu detailliertere Festsetzung der Bauweise verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht übermäßig einzuschränken.

4.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um den aufgelockerten und durchgrünten Siedlungscharakter mit kompakter Baustruktur zu sichern, sind Carports und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den seitlichen Abstandsfächen der Gebäude zulässig. Bevorzugt sollen die Carports und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, Garagen auch innerhalb der Gebäude angeordnet werden.

Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze und die textlich festgesetzten Nebenanlagen, die nicht störend wirken, zulässig. Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Böschungen u.ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohneinheiten (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt -wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser- das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zur Landschaft. Die Beschränkung dient zudem indirekt der Förderung des Eigenheimbaus für Familien.

Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Neubaugebiets über eine Stichstraßenlösung wäre eine zu hohe bauliche Dichte (z.B. Geschosswohnungsbauten) der Wohnruhe abträglich und wird durch die Festsetzung unterbunden.
Auch das innere Verkehrsnetz der Neubausiedlung mit seinen vorgegebenen Querschnittsbreiten und der Anzahl der Besucherparkplätze ist auf das städtebauliche Konzept bezogen und wäre bei einer unerwünschten Zunahme der Verkehrsmenge unterdimensioniert.

4.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Königsberger Straße, die in einer Breite von 6,50 m verlängert wird.
Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden über eine in Nord- Süd- Richtung verlaufende Planstraße von ebenfalls 6,50 m Breite erschlossen. Diese Straße geht im nördlichen Bereich in eine Querschnittsbreite von 4,75 m über, die für die Zahl der darüber angebundenen Wohneinheiten ausreichend bemessen ist. Die Straße endet in einer Wendeanlagen, die mit einem Wenderadius von r = 9 m für 3- achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

Abseits dieser Hauptanbindung werden die Wohngebäude über platzartig aufgeweitete Erschließungsanlagen angebunden. Die Querschnittsbreiten dieser Anbindungen variieren situationsabhängig in einer Breite zwischen 3,50 m bis 6,50 m. Auch hier ist ein problemloses Befahren mit Müllfahrzeugen, o.ä. möglich.

Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

4.2.7 Geh- und Fahrrecht

Durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Bergisch Gladbach und den Anliegern im südlichen Plangeltungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung der angrenzenden Ausgleichsflächen und die mögliche Erschließung einer verbleibenden Grabelandparzelle geschaffen.

Die Ausgleichsflächen tragen zwar privaten Charakter, jedoch wird die Stadt Bergisch Gladbach die Ausgleichsflächen einheitlich herstellen. Zu diesem Zwecke kann es notwendig werden, dass zur Erschließung der Ausgleichsflächen während der Bauphase und der Zeit der Anwuchspflege eine Zuwegung ermöglicht wird. Die Grabelandparzelle wird entweder beibehalten oder dem angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet. Näheres wird in der Umlegung festgelegt.

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- und Fahrrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden. Entweder wird das Nutzungsrecht im Rahmen der Umlegung auf die Zeit der Anwuchspflege befristet und danach aufgehoben, so dass die Anlieger dann auf die Flächen Zugriff haben oder es bleibt erhalten, um die verbleibende Grabelandparzelle zu erschließen.

4.2.8 Grünflächen

Im östlichen Bereich der beiden Grünzüge, im westlichen Übergangsbereich zum Wald und im südlichen Teil des Plangebiets werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung sichert diese Grünverbindungen und vermeidet bauliche Nutzungen im Sinne von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit dem Grünkonzept nicht vereinbar sind. Die Flächen werden im Rahmen der Umlegung den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Die westlichen Teilflächen innerhalb der beiden Grünzüge werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen wird das anfallende Regenwasser in Mulden gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Die Pflege dieser Anlagen obliegt der öffentlichen Hand, was die Festsetzung als öffentliche Fläche begründet.

Zur städtebaulichen Auflockerung der Siedlung werden im Bereich der einzelnen Wohnquartiere ergänzende öffentliche Grünflächen (z.B. Kinderspielplatz) festgesetzt.

4.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im westlichen Übergangsbereich der Neubausiedlung zum Wald wird in Ergänzung der Gehölzbestände die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt (Textfestsetzung a)). Die Festsetzung dient dazu, die o.g. Gehölzbestände in ihrer ökologischen Funktion zu sichern, zu optimieren und durch ergänzende Anpflanzungen zu entwickeln. Die Festsetzung unterstützt damit auch den Biotopverbund von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und hat als gliederndes und belebendes Element eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild. Um den Biotoptyp, wie er in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingeflossen ist, sicherzustellen, werden zur Bepflanzung Hinweise in Form einer Pflanzliste A gegeben.

Im Bereich der beiden Grünzüge wird ebenfalls die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen vorgegeben. Die Bodenflächen, einschließlich der Retentionsmulden für das anfallende Regenwasser sind als extensive, ökologisch hochwertige Wiesenflächen anzulegen (Textfestsetzung b)). Die Festsetzung dient damit ebenfalls dem Biotopverbund von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Auch hier werden ergänzende Hinweise in Form einer Pflanzliste B getroffen, um den Biotoptyp aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu sichern.

Alle festgesetzten Ausgleichsflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, womit ein Mindestmaß an Unterhalt festgelegt wird. Die Pflanzlisten sind Teil der Festsetzung. Der Hinweis dient dazu, näher zu bestimmen, was standortgerechte Gehölze sind und welche Pflanzqualitäten zu berücksichtigen sind, um die Ziele des Grünkonzeptes zu erreichen und einen günstigen Wuchs der Pflanzen zu gewährleisten.

4.2.10 Versorgungsfläche Elektrizität

Die elektrotechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Belkaw. Hierzu ist es notwendig, einen neuen Trafostandort vorzusehen. Eine entsprechende Versorgungsfläche wird am Ende der Königsberger Straße festgesetzt.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume.
Darüber hinaus ist geplant, eine Neubausiedlung zu entwickeln, die die Hauptgestaltungsmerkmale der Gebäude der angrenzenden, weitestgehend noch geschlossen wirkenden Siedlung Eschenbroich aufgreift. Damit wird erreicht, dass sich die Neubausiedlung harmonisch in den Siedlungszusammenhang einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt.

Wandflächen
Die Siedlung Eschenbroich zeichnet sich noch durch eine relativ einheitliche Gestaltung der Fassaden als Putzflächen aus. Zur gestalterischen Auflockerung der Fassaden wurden in einem untergeordneten Anteil auch andere Materialien verwendet. Diese gestalterische Handschrift wird mit der vorliegenden Festsetzung aufgegriffen. Die Art der Wandverkleidungen kann dabei frei gewählt werden, da eine Vorgabe die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde. Die benannten Materialien Holz oder Ziegel werden allerdings bevorzugt.

Dächer
Die Länge der Gauben wird festgesetzt, um einerseits die Dachlandschaft abwechslungsreich zu gliedern und andererseits die harmonische Proportionierung der Dächer zu regeln und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diesem Ziel dient auch die Regelung, dass Dachaufbauten und -einschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind.

Um gestalterische Beeinträchtigungen auszuschließen und bei der Wahl der Dacheindeckungsmaterialien regionaltypische Gestaltungen zu fördern, sind nur Eindeckungen mit braunen und schwarzen Dachsteinen zulässig. Zur günstigen Beeinflussung des Mikroklimas und zur Unterstreichung des besonderen landschaftlichen Bezuges der Siedlung sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Die Firststellung wird innerhalb des Bebauungszusammenhanges gemäß der gewünschten Baustruktur geregelt. Sie ist auf den Gesamtzusammenhang der Bebauung gerichtet und lässt so einerseits eine größere Variationsbreite der einzelnen Gebäudeformen zu, andererseits enthält sie die nötige Mindestvorgabe bezüglich der Einfügung in die Umgebung. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind von der Festsetzung ausgenommen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

4.4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

4.4.1 Kennzeichnung

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros slach & partner aus Wipperfürth weist nach, dass im Plangebiet hohe Grundwasserstände anzutreffen sind. Auf diesen Umstand ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu reagieren. Die Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind daher entsprechend auszubilden (z.B. wasserdichte Keller, weiße oder schwarze Wanne). Zusätzlich sind ebenfalls wegen der hohen Grundwasserstände, statische Maßnahmen zu ergreifen, um die Gebäude gegen Auf-

trieb zu sichern. Die Wahl der geeigneten Verfahren wird dabei der Hochbauplanung überlassen.

Die Stadt Bergisch Gladbach kommt durch die Kennzeichnung ihrer Verpflichtung zum Hinweis auf diese besonderen Umstände im Plangebiet nach, auf die im Rahmen der Gebäudeplanung vom Architekten reagiert werden muss.

4.4.2 Nachrichtliche Übernahme

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der geltenden Fassung ist zu beachten. Der Wegfall von Einzelbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist auszugleichen.

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer umfassenden UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „ Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer umfassenden UVP von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Eine umfassende UVP gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer umfassenden UVP dargestellt werden, ist ebenfalls nicht erforderlich.

Es wurde eine Umweltverträglichsuntersuchung (UVU) vorgenommen, deren Ergebnisse im Folgenden auszugsweise wieder gegeben werden. Bzgl. Detailfragen wird daher auf die UVU selbst verwiesen.

5.1 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1527 – Breslauer Straße – stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es aufgrund § l a BauGB erforderlich, den Umfang und die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs erfolgt in der UVU auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Hierbei wird der Ausgangszustand des Eingriffsbereiches über den ökologischen Flächenwert der Biotoptypen bestimmt. Die ökologische Wertigkeit der einzelnen Biotoptypen ist aus der unter Ziff. 4.5 erarbeiteten Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen abzuleiten.

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind so auszugleichen, dass keine erheblichen

oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Grundsätzlich sollte ein räumlich-funktionaler Ausgleich stattfinden, das heißt es sollte vorrangig im Plangebiet und entsprechend der beeinträchtigten Biotoptypen ausgeglichen werden. Innerhalb des Plangebietes bieten sich hier Flächen an, die direkt an den westlich vorhandenen Gehölzstreifen grenzen. Hier soll der Gehölzstreifen auf der im Bebauungsplan entsprechend dargestellten Fläche in der Breite von 2 m – 15 m erweitert werden.

Diese Gehölzflächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB) im Zusammenhang mit „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 (1) Nr.20 BauGB) festgesetzt. Als Grünanlage zur Unterteilung der Wohnbebauung (“Grüne Finger“) gestaltete Flächen werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit “Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zusätzlich fließen für den Abfluss von Regenwasser festgesetzte Flächen und geplante Gartenflächen in den Ausgleich mit ein. Die Ausgleichsflächen werden gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ bewertet.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den Flächen zugeordnet, auf denen Eingriffe stattfinden. Dabei wird zwischen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (z.B. Straßenverkehrsflächen) und privaten Flächen (insb. Baugrundstücke) unterschieden. Die Festsetzung bildet damit die Voraussetzung für die Anwendung der Satzung nach § 135 c BauGB, wie dies bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Begründung (u.a. in Kapitel 8.) erläutert wurde.

Im Vergleich zum Ausgangszustand wird der Eingriff durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen. Ein Rückgriff auf externe Maßnahmen ist nicht erforderlich.

5.2 Wasser / Hydrologie / FFH- Verträglichkeit

Im Rahmen der UVU galt es auch die Frage zu klären, inwieweit die Planung des Wohngebietes Einfluss auf das FFH- Gebiet Thielenbruch hat. Die UVU kommt zu nachfolgendem Ergebnissen. Durch die geplante Bebauung ist eine erhebliche Veränderung der Grundwassersituation im südwestlich angrenzenden Bereich des FFH-Gebietes Thielenbruch nicht zu erwarten:

Die Aussagen zur FFH-Verträglichkeit im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU vom 19.03.2002) der Stadt Bergisch Gladbach stützen sich auf fundierte, wissenschaftliche Fachgutachten zur Ausweisung/Erweiterung des Naturschutzgebietes Thielenbruch:

- Prof. Dr. Uwe Jensen, Botanisches Institut der Universität Köln: Gutachten zum Naturschutzgebiet Thielenbruch, Köln 1980
- Prof. Dr. Ulrich Jux, Dr. Thomas Steuber, Geologisches Institut der Universität Köln: Grundwasserbewegungen im Nahbereich des Randkanals; veröffentlicht in LÖLF-Mitteilungen 1/90

Darin werden anhand detaillierter Untersuchungen der Grundwasserbewegungen (z.B. Darstellung des für die Fließrichtung relevanten Reliefs des geologischen Untergrundes, Speicherräume für oberflächennahes Grundwasser, Sauerstoff-Isotopen-Verhältnisse, PH-Werte) Aussagen zum Wasserdargebot, Grundwasserfließrichtung und Grundwassereinzugsgebiet des NSG Thielenbruch gemacht.

<u>Abstand zum FFH-Gebiet</u>

Der Abstand der südlichen Plangebietsgrenze zum FFH-Gebiet beträgt ca. 200 m. Die geplante Bebauung hat einen Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze von ca. 35 m (Breite von 2 Kleingartenparzellen), so dass insgesamt ein Abstand von ca. 235 m eingehalten wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 26.04.2000 durch bauliche Anlagen, die innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m liegen, hervorgerufen werden. Der betroffene Teilbereich des Plangebietes im Abstandsbereich von 300 m hat demzufolge nur einen geringen Flächenanteil von ca. 8.000 qm.

Vorhandene Drainage

Bereits heute wird über die vorhandene und noch in Funktion befindliche Drainageleitung oberflächennahes Grund- und Schichtenwasser in das angrenzende Erholungsgebiet Diepeschrath/ Handbach abgeleitet. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich bei Kappung/ Stillegung dieser Leitung in Verbindung mit der Neuanlage der Niederschlagsentwässerung zukünftig die Gesamtwasserbilanz, bezogen auf das Naturschutzgebiet Thielenbruch, spürbar verändern wird, da das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls dem Einzugsgebiet des Handbaches zugeführt werden soll. Zu den denkbaren Auswirkungen auf die Grundwasserqualität siehe die Ausführungen in Punkt c.).

Geplante lockere Bebauung

Sofern Auswirkungen auf die Grundwassersituation aus dem Plangebiet überhaupt zu erwarten sind, werden diese durch die städtebaulichen Festsetzungen gemildert: So wird festgelegt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Stärker verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauten (Ausschluss durch Regelung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude) scheiden aus. Eine Änderung der Grundwasserfließrichtung wird mit der Vermeidung einer riegelhaften Bebauung ausgeschlossen.

Geplantes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Das anfallende Niederschlagswasser von der Straße und den Dächern soll über ein Rinnensystem in verschiedene Mulden geführt werden. Die weitere Ableitung erfolgt den gedrosselt von den Mulden in den westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen ehemaligen Bachlauf. Dieses Entwässerungskonzept entspricht annähernd der bereits vorhandenen Drainageentwässerung der Kleingartenanlage. Es ist demnach keine wesentliche Veränderung durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Wasserdargebot aus den Karstquellen in der Katharinenkammer

In erster Linie wird nach gutachterlichen Aussagen das Wasserdargebot im Naturschutzgebiet von den Karstquellen, also von Grundwässern aus weiten Bereichen der Bergisch Gladbach-Paffrather-Mulde, bestimmt. Der Aufnahme von Niederschlagswasser wird dagegen durch die beschränkte Speicherkapazität der aufliegenden Decksande, wie sie auch im Plangebiet des Bebauungsplanes vorhanden sind (siehe Slach & Partner) weniger Bedeutung beigemessen als dem ständigen Angebot über die Karstquellen. Insofern würden die ökologischen Verhältnisse im NSG mehr von kontinuierlich anfallendem Karstwasser aus dem Grundwasserspeicher der Paffrather Kalkmulde, als von örtlichem Regenwasser reguliert.

Grundwasserfließrichtung

Die Grundwasserfließrichtung im Umfeld des NSG Thielenbruch wird entsprechend der Streichrichtung der Bergisch Gladbach-Paffrather-Kalkmulde von Nordwesten nach Südosten angenommen. Das aktuell vom Büro Slach & Partner im November 2001 erstellte Bodengutachten für das Plangebiet des in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – stellt eine Ost-West gerichtete Grundwasserfließrichtung fest. Bei den angenommenen Grundwasserströmen würde

das versickernde Niederschlagswasser aus dem Plangebiet das FFH-Gebiet nur in einem kleinen im Nordwesten liegenden Teilbereich berühren bzw. die ökologischen Verhältnisse dort beeinflussen.

5.3 Lärm

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde im Februar 2002 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach werden an den Fassaden der Wohngebäude sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Bereich der Bebauung an der Königsberger Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiete (59 bzw. 49 dB(A)) weder tags noch nachts überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf Grund des durch die Planung zu erwartenden Mehrverkehrs auf der Königsberger Straße kommt es an drei Gebäuden, an denen eine wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten ist, zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005: Königsberger Straße 8 und 14 nachts um ca. 1 dB(A), Königsberger Straße Nr. 13 um ca. 1 dB(A) tags und um ca. 3 dB(A) nachts.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgelegt.

Für die genannten drei Gebäude, die mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel (tags) von bis zu 60 dB(A) gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen wären, wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen wären. Die Einbeziehung des Bereichs Königsberger Straße in den Bebauungsplan zur Regelung des Schallschutzes ist daher nicht erforderlich.

Die Untersuchung des Gewerbelärms zum südlich gelegenen Bauhof eines Bauunternehmers war aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Plangebiet nicht notwendig.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Königsberger Straße sowie den nördlichen Fußweg zwischen Plangebiet und Breslauer Straße an die städtische Kanalisation angeschlossen. Aufgrund der vorgegebenen Höhenverhältnisse muss das Schmutzwasser gepumpt werden.
Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. ortsnahe Einleitung in ein Gewässer), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das Ingenieurbüro slach & partner aus Wipperfürth hat eine gutachterliche Untersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Eine Ableitung über einen Regenwasserkanal ist ebenfalls nicht möglich, weil auch das Regenwasser gepumpt werden müsste, was unverhältnismäßig hohe Kosten bedeuten würde.

Das Wasser von den Privatgrundstücken sowie das Wasser von den öffentlichen Flächen wird daher über Rinnen im Straßenraum in die im Plan vorgesehenen Grünzüge geleitet. Hier wird es in ausreichend dimensionierte flache Rasenmulden geführt (max. 40 cm Tiefe). Die Mulden dienen überwiegend der Retention und aufgrund der hohen Grundwasserstände weniger der Versickerung des Wassers. Der Überlauf der Mulden führt in den ehemaligen Bachlauf westlich der Plangebietsgrenze und wird so ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Staatlichen Umweltamt Köln bereits abgestimmt.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umlegungsverfahren nach § 45ff BauGB durchgeführt. Danach werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Medien der technischen Infrastruktur hergestellt. Parallel werden die privaten Grünflächen, die dem Ausgleich dienen, auf Grundlage der entsprechenden Satzung der Stadt Bergisch Gladbach auf einheitliche Art und Weise bepflanzt.

Die Refinanzierung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgt über Erschließungsbeiträge gemäß § 127ff BauGB.

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden über die entsprechende Satzung der Stadt Bergisch Gladbach erhoben.

Die Kosten zu Lasten der Stadt Bergisch Gladbach (10%iger Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB) werden über den städtischen Haushalt beglichen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 14.01.2003
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat