6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist als §34 Gebiet voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des §51a Landeswassergesetz seit dem 01.01.96 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu beurteilen, erstellte das Büro Slach & Partner ein hydrogeologisches Bodengutachten. Hiernach sind im Plangebiet schnell wechselnde Bodenverhältnisse vorgefunden worden. Bei ausreichend großen Grundstücken wird eine Mulden-Rigolen-Anlage für die noch vorhandenen Baulücken eine dezentrale Versickerung vorgeschlagen. Zur Sicherheit ist jedoch für alle Versickerungsanlagen ein Anschluss für einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen. Diese Aussagen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

7 Planverwirklichung / Kosten

Verursacht durch die Planung werden keine weiteren Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Daher Fallen auch keine Kosten für die Stadt an.

Alle vorhandenen Baulücken sind ohne Grenzregelungen bebaubar.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 10.05.2007

gez.

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu beurteilen, erstellte das Büro Slach & Partner, Wipperfürth ein hydrogeologisches Bodengutachten. Untersucht wurden die Baulücken im Plangebiet, wobei sich die Dichte der Bohrungen sich je nach Zugänglichkeit der Flächen unterscheidet.

5.6 Zusammenfassung des Umweltberichts / Wechselwirkungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2148 – Höhenweg – liegt in Bergisch Gladbach, nordöstlich des Stadtzentrums auf einem Höhenrücken über dem Strundetal. Es ist gem. §34 BauGB bis auf wenige Baulücken bereits bebaut. In der Örtlichkeit lassen sich deutlich 4 Teilbereiche unterscheiden, der villenartig bebaute Kernbereich der Siedlung mit großen stark durchgrünten Gärten entlang des Höhenweges, eine Mehrfamilienhausbebauung östlich an der Margaretenhöhe angrenzend, hieran wiederum angrenzend den Park der Altwohnanlage und schließlich die Altenwohnanlage selbst. Im Plangebiet kommen keine Biotope vor, die einen Eingriff grundsätzlich ausschließen. Direkt an die Altenwohnanlage grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Strunder Bachtal“ an.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es eine Nachverdichtung zu verhindern. Dies wird durch die folgende Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht: Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im WA (Siedlungskern) und 0,4 im WA 1 (Mehrfamilienhausbebauung), Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 im WA und auf die bereits vorhandenen im WA 1, Mindestgröße von 500m²“ für Baugrundstücke im WA, Ausweisung kleiner Baufenster mit großen Grenzabständen in beiden Wohnbaugebieten. Durch eine geringere Verdichtung wird gleichzeitig auch das Verkehrsaufkommen gesteuert und der Eingriff in Natur und Landschaft verringert. Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

Der Höhenweg und die Margaretenhöhe sind als Haupterschließungsstraßen in Bezug auf Verkehrslärm vorbelastet. Die Planung verursacht keine weiteren Emissionsbelastungen. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden im Plangebiet die Bereiche gekennzeichnet, für die erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz erforderlich sind. Dies ist im Bereich Höhenwegs 9 bis 19 und im Bereich Margaretenhöhe 27a die in der Lärmschutzzone III der Fall.

Das Plangebiet wird geprägt durch relativ große Gärten mit altem Baumbestand und den Park der Altenwohnanlage. Der Baumbestand im Plangebiet wurde kartiert und bei der Festlegung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Der Bebauungsplan sichert den Park als private Grünfläche, den Platz um das Max-Bruch Denkmal als öffentliche Grünfläche und Bäume, die für das Ortsbild relevant sind. Hierdurch werden auch Sielungscharakter, Erholungsraum für Menschen und Lebensraum für hausgartentypische Kleinsäugetiere und Vögel erhalten.

Zum Schutz des Ortsbilds und des Umfeldes der Baudenkmäler, Wohnhaus Höhenweg 10 und Max-Bruchdenkmal werden für den Siedlungskern deutlich restriktivere Festsetzungen getroffen, als für das restliche Plangebiet. Als Bauweise sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die Höhe der vorhandenen Straßen bezogen und entsprechen 2 Vollgeschossen.

Die Planung begründet keine neuen Baurechte. Damit werden auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB (Eingriffsregelung) und keine Verpflichtung zum Ausgleich ausgelöst.

BauGB in Bezug auf das Einfügen einen Spielraum lässt, fügen sich zukünftig Neubauten mit ihren maximal zulässigen Gebäudehöhen, den großen Grenzabstände und der Stellung der Gebäude in den verbleibenden Baulücken zwingend ein. Ziel der Planung ist es, den Charakter des historischen Siedlungskerns entlang des Höhenwegs zu erhalten. Hierzu dienen auch die entlang des Höhenwegs festgesetzten Baulinien.

Entlang des Höhenwegs befinden sich auch die beiden eingetragenen Baudenkmäler, das Haus Höhenweg 10 und das Max-Bruch-Denkmal. Eine erste Einschätzung hat ergeben, dass keines der weiteren Gebäude am Höhenweg die Ansprüche an eine Unterschutzstellung erfüllt, wenngleich einzelne Gebäude als Zeitzeugen erhaltenswert sind. Die Vielfalt der architektonischen Mittel und die kaum messbare Formensprache machen es weiterhin unmöglich im Rahmen einer Gestaltungssatzung eindeutige gestalterische Vorgaben herauszuarbeiten. Zwar ist es gerade ein Potpourri des Architekturstils der 20er bis 40er Jahre, das den besonderen Charakter des Siedlungsbildes ausmacht, dieses macht es jedoch auch unmöglich gemeinsame Gestaltungsregeln herauszuarbeiten. Fehlen gemeinsame Gestaltungselemente, so greift eine Gestaltungssatzung in Leere. Um die weitere Diskussion über Möglichkeiten zum Erhalt der Siedlungsstruktur am Höhenweg nicht zu konterkarieren, regelt der Bebauungsplan mit seinen beschränkten Mitteln lediglich die Grundstruktur des Siedlungskerns.

5.4 Mögliche Planungsalternativen

Der Bebauungsplan setzt einen relativ engen Spielraum für die weitere Bebauung des Plangebietes. Alternativ bietet sich für bebaute Bereiche in der Regel auch eine Nachverdichtung an. Die Randlage, die fehlende Infrastruktur und die schwierige Erschließungssituation schließen für das Gebiet des BP Nr. 2148 -Höhenweg- eine Nachverdichtung (Vorrang der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel) aus.

Da im Plangebiet nur noch wenige Baulücken vorhanden sind, ergibt sich zur Umsetzung des Planungsziels keine Alternative.

Für weitere Details wird auf das Kapitel 1, 4.1 und 4.2 der Begründung verwiesen.

5.5 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung basiert auf einer Bestandsaufnahme der Umweltsituation durch den Fachbereich 7-36, Umweltschutz der Stadt Bergisch Gladbach. Hierzu fanden Ortsbesichtigungen statt. Weiterhin wurde auf bereits vorliegenden Umweltuntersuchungen wie z.B. den Lärmminderungsplan zurückgegriffen.

Der erforderliche Umfang der Umweltuntersuchung wurde in einem Scoping-Verfahren ermittelt. In diesem hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises aus umweltfachlicher Sicht auf das Vorkommen von Orchideen in den Kalkbuchenwäldern des angrenzenden Strundetales hingewiesen. Da sich die Kalkformationen im südlichen Planungsgebiet (Wiesen der Altenwohnanlage) fortsetzen, wurde die Durchführung einer Orchideenkartierung angeregt. Im Verfahren wurde auf eine Kartierung verzichtet, weil

- der Bebauungsplan im südlichen Bereich keine Veränderungen vorsieht und die vorhandene Nutzung der Flächen übernommen wird
- das Vorkommen oder Nichtvorkommen von Orchideen aus den oben gesagten Gründen eine Frage ohne planerische Relevanz bleibt.

Weise wieder herstellbar ist. Insbesondere während der unruhigen Bauphasen weichen vorhandene Tierarten aus. Der Erhalt der großen Gärten und der Parkanlage der Altenwohnanlage und damit die intensive Begrünung des Plangebietes werden jedoch Lebensraum für unterschiedliche Tierarten langfristig sichern (Insekten, hausgartentypische Kleinsäugetiere und Vögel). Die festgesetzten großen Grenzabstände zwischen den Einzelbauflächen und der stark begrünte Straßenraum gewährleisten auch zukünftig eine Lebensraumvernetzung.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen nehmen Rücksicht auf vorhandene Bäume. Hierzu wurden diese auf gemessen und kartiert. Der bisher ungeschützte Baumbestand wird, soweit er Ortsbild prägend ist, sogar in seinem Bestand geschützt. Da 2005 die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach aufgehoben wurde verbessert sich bei Durchführung der Planung die Rechtssituation der Bäume gegenüber dem Ist-Zustand.

Für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet gibt es Hinweise auf Orchideenvorkommen. Orchideen sind Standort geschützt, Veränderungen im weiteren Umfeld haben keine Auswirkungen auf ihren Fortbestand. Da das gesamte Plangebiet bereits heute bebaubar ist, wurde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend auf eine weitere Untersuchung verzichtet. In der Planung wird jedoch im Süden ein 30m breiter Grünstreifen als Schutzfläche zwischen die Altenwohnanlage und das angrenzende Naturschutzgebiet gelegt.

5.3.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Durch die Realisierung der Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 2148 - Höhenweg - wird sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Menschen nicht verschlechtern. Eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf ca. 2 Geschosse verhindert, dass größere Bereiche verschattet werden. Mindestgrößen für Baugrundstücke von 500m² und eine starke Durchgrünung sorgen für ein gutes Kleinklima.

Der Verkehr als einziger Emittent wird sich als Folge des Bebauungsplans nicht erhöhen. Vielmehr wird die reduzierte Baudichte indirekt dazu führen, dass der Verkehr weniger zunimmt als bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanverfahrens. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmaße von Außenbauteilen dargestellt. Entsprechend den Darstellungen des Lärmminderungsplans ist der überwiegend durch Verkehrslärm belastete Teil des Plangebietes dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche I und II ist jedoch nicht erforderlich, da nach heute üblicher Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits ein ausreichenden Schallschutz vorhanden ist. Entlang des Höhenwegs 9 bis 19 setzt der Bebauungsplan ausgehend von der Straßenmitte den Lärmpegelbereich III bis zu einer Grundstückstiefe von 10 m beidseitig der Straße fest. Für den Grundstücksteil Margaretenhöhe 27a ist ebenfalls der Lärmpegelbereich III, wieder ausgehend von der Fahrbahnmitte, bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m. festgesetzt. In diesem Bereich werden die höheren Beurteilungspegel durch die Steigung der Straße bewirkt. Eine Differenzierung bezüglich weniger belasteter Fassaden soll erst bei der Festlegung des erforderlichen Schallschutzes im Rahmen der baulichen Einzelprüfung erfolgen, da sich die Lage, Größe, etc. eines geplanten Hauses vom B-Planvorentwurf unterscheiden kann.

5.3.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Festsetzungen des BP Nr. 2148 -Höhenweg- sind aus dem Bestand entwickelt, insoweit berücksichtigen sie auch die bestehenden Gebäude und das Ortsbild. Wo der §34

Baudenkmäler sind unter den folgenden Nummern in der städtischen Denkmalliste registriert: lfd.Nr.: BAU 159, Max-Bruch-Denkmal und lfd.Nr. : BAU 163, Wohnhaus Höhenweg 10

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- schafft keine neuen Baurechte, vielmehr bestehen bereits heute im gesamten Plangebiet Baurechte gemäß §34 BauGB. Gemäß §1a Abs.3 letzter Satz wird ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft damit nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Umweltsituation im Plangebiet sogar verbessert. Im Folgenden konzentriert sich die Prognose nur noch auf die erheblich berührten Belange und auf den Vergleich zwischen Durchführung / und Nichtdurchführung der Planung. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen sind im unmittelbaren Kontext mit den Schutzgütern dargestellt.

5.3.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen entstehen regelmäßig nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (Boden-Luft-Austausch, Verdunstung, Wasserrückhaltung, Grundwasserneubildung). Im Plangebiet geschieht dies sowohl bei Nichtdurchführung als auch bei Durchführung der Planung. Baurechte nach §34 BauGB haben in der Regel einen größeren Flächenverbrauch, daher wirkt sich der Bebauungsplan eher positiv auf das Schutzgut Boden aus. Durch die Begrenzung der Bauflächen und der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) im WA auf 0,3 und WA 1 auf 0,4 wird der Eingriff in Grund und Boden minimiert. Für §34 Gebiete gibt es keine Beschränkung der GRZ. Da Garagen und Stellplätze ebenfalls nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind, ist damit zu rechnen, dass in den eigentlichen Gärten kaum noch Befestigungen entstehen. Weiterhin wird der Park der Altenwohnanlage durch seine Festsetzung als private Grünfläche einer baulichen Nutzung ganz entzogen.

Positiv wirkt sich die Planung gegenüber dem Ist-Zustand (§34 Rechte) voraussichtlich auch auf die Grundwasserneubildung aus. Durch Verringerung der Bebauungs- und Versiegelungsdichte wird sich das in den Untergrund versickernde Niederschlagswasser vermutlich erhöhen. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde für die Baulücken gutachterlich nachgewiesen. Die festgesetzte Mindestgröße von 500m² für Baugrundstücke bietet genügend Fläche für dezentrale Versickerungsanlagen. Steigende Abwassergebühren werden Bauherren zukünftig stärker motivieren, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser über Versickerungsanlagen dem Grundwasser direkt zuzuführen. Angesichts der geplanten Nutzungen ist nicht von einem Schadstoffeintrag in den Untergrund auszugehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Luft und Klima. Es ist nicht mit einer stärkeren Erwärmung im Plangebiet zu rechnen, da die großen Gartenflächen für eine ausreichende Durchgrünung sorgen. Die Begrenzung der Gebäudehöhen und der große Anteil nicht überbaubarer Flächen verhindert eine negative Beeinflussung der lokalen Windströmungen. Die Frischluftversorgung der talseits angrenzenden Wohngebiete wird nicht beeinträchtigt.

Mit dem Verlust an Vegetationsfläche und durch die generelle Intensivierung der Nutzung in bebauten Bereichen geht regelmäßig ein Verlust an Lebensraum für Tiere und Vögel einher. Er hat für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung, da es sich um einen vom Menschen stark beeinflussten Lebensraum handelt, der in einem kurzen Zeitraum in ähnlicher

den in Lärmpegelbereiche erfolgt jeweils nach dem höchsten, vor einer Fassade ermittelten Außenlärmpegel.

Grundsätzlich gilt, dass ein Gebiet um einen Flugplatz, hier Köln/Bonn Fluglärmerwartungsgebiet ist. Zum Schutz gegen Fluglärm hat der Gesetzgeber im Fluglärmgesetz zwei Schutzzonen um die Flughäfen definiert (Schutzzone 1: vom Flughafen bis zu 75 dB(A), Schutzzone 2: 75 dB(A) - 67 dB(A). Im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ wird zusätzliche eine 3. Schutzzone ausgewiesen (67 dB(A) - 62 dB(A)). Die Fluglärmbelastungen wurden in 2002 im Rahmen der Lärmminderungsplanung gem. §47a BImSchG untersucht. Hier zeigte sich, dass im Stadtgebiet vom Bergisch Gladbach kein Konflikt in Bezug des unterst anzusetzenden Immissionswert von 62 dB(A) besteht. Von entscheidender Bedeutung sind jedoch die An- und Abflugrouten. Um eine breite Streuung und damit die Belastung eines größeren Bevölkerungsteils zu verhindern, wird der Luftverkehr auf Sollkurse gebündelt. Begleitend sind in der Karte zum Flughafen Köln/Bonn Toleranzabweichungen dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Toleranzabweichungen. Direktüberflüge sind im Normalfall nicht zu erwarten.

Weitere Lärmemittenten wurden nicht vorgefunden.

Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert (Energie, Trinkwasser, Schmutzwasser, Müllabfuhr, Feuerwehr). Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Verschattung

Mit Ausnahme der Altenwohnanlage gibt es im Plangebiet keine Baukörper, die geeignet sind erheblich zu verschattet. Verschattungen sind jedoch durch die Vielzahl alter Bäume vorhanden.

Freizeit und Erholung

Am „Max-Bruch-Denkmal“ befindet sich ein kleines begrüntes Plätzchen mit Sitzgelegenheit. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wanderweg nach Osten ins Strundetal bzw. mit Anschluss an Wohngebiete in Rommerscheid.

5.2.4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2148 – Höhenweg – liegt auf einem Höhenrücken über dem Strundetal. Seine kleinteilige Wohnbebauung ist durch ihre Höhenbegrenzung im Zusammenwirken mit der starken Durchgrünung in ihrer Nah- und Fernwirkung nicht störend. Selbst die Mehrfamilienhäuser fügen sich geschickt ein. Lediglich die Altenwohnanlage zeichnet sich in Bezug auf ihr Bauvolumen deutlich ab. Das Straßenbild wird am Höhenweg durch historische Gebäude geprägt.

Bau- und Bodendenkmäler

Von Seiten des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege erfolgte in der Region keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler. Unabhängig davon regeln die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) den Umgang mit Funden.

schützen sowie für die Neuordnung des Plangebietes verloren gehenden Gehölze ebenfalls über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Ersatz zu schaffen.

Die weitere Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Vegetation und Tiere dar. Mit der Inanspruchnahme ist kein Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 4 Landschaftsgesetz NW bzw. § 1a (3) BauGB verbunden.

5.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

Im Plangebiet liegt keine im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche. Kenntnisse über etwaige sonstige Bodenbelastungen liegen ebenfalls nicht vor. Bei neuer Flächeninanspruchnahme für Bebauung und/oder sonstige Versiegelungen sind die Vorgaben und Forderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes erfolgte kein Hinweis auf das Vorhandensein Bombenblindgängern / Kampfmitteln.

Von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NW erfolgte kein Hinweis darauf, dass der Bergbau im Plangebiet umgegangen ist.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. 2002 fand im Rahmen der Lärmminderungsplanung gem. §47a BImSchG eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm statt. Untersucht wurden alle Haupterschließungsstraßen und bekanten, stark belastete Straßen (Schleichwege). In diesem Zusammenhang wurden die Margaretenhöhe und der Höhenweg in Verlängerung mit der Margaretenhöhe in das Lärm- und Konfliktkataster aufgenommen. Dort ist abzulesen, dass entlang dieser beiden Straßen in Teilbereichen die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um 0 bis 5 dB(A) überschritten werden, im Bereich des Altenheims sogar etwas darüber hinaus. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind gebietsabhängig schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgelegt, die wünschenswerte Zielwerte darstellen und per Landeserlass vom 21. Juli 1988 zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen werden. Sie lauten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Parkanlagen 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Für Flächen für den Gemeinbedarf gibt es keine Orientierungswerte. Die Altenwohnanlage wird daher wie ein WA behandelt. Die Vorsorgewerte der DIN 18005 liegen um 4 dB(A), für die Gemeinbedarfsfläche um 2 dB(A) unter den v.g. Grenzwerten, so dass sich die Konfliktwerte um den jeweiligen Betrag erhöhen. Die Straßen Birkenhöhenweg, Max-Bruch-Straße und südlicher Höhenweg wurden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung im Straßennetz nicht mit in das Lärmkataster einbezogen, so dass über deren Emissionsvorbelastung ohne weitere Untersuchungen keine Aussagen getroffen werden können. Die künftige Konflikthöhe entlang der v.g. Straßen ist abhängig von der Höhe der Verkehrszunahme bedingt durch die geplanten Gebäude im Plangebiet. Es wird empfohlen im BP die Lärmpegelbereiche darzustellen. Die Einstufung von Wohngebäu-

Die weitere Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar.

Luft / Klima

Zur Luftqualität im Bereich des Plangebiets können aufgrund fehlender Daten und Untersuchungen keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Die Emissionsstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch verkehrsbedingte Belastungen geprägt. Emissionen durch Hausbrand und Gewerbe sind von untergeordneter Bedeutung. Im Plangebiet ist der vorhandenen Baumbestand von klimatischer Bedeutung.

Für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach liegen keine umfassenden klimatischen Untersuchungen vor. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch die klimatischen Besonderheiten des Rheintals geprägt. Das Plangebiet liegt im klimatisch begünstigt auf einem Höhenrücken.
Im Plangebiet und im weiteren Untersuchungsgebiet lassen sich drei typische Klimatope erkennen:

- Waldklimatop (umgebende Waldflächen). Waldflächen erfüllen klimatische Regenerationsfunktionen wie z.B. Temperaturausgleich (geringe Aufheizung am Tag) und Frischluftproduktion / Luftverbesserung (Anreicherung mit Sauerstoff, Bindung von Staubpartikeln, Lufthygiene, Filterfunktion). Daneben leisten sie in geringerem Umfang auch einen Beitrag zum Schallschutz,
- Freilandklimatop (Wiesen der Altenwohnanlage). Die besondere Bedeutung der Freilandbiotope für das Kleinklima liegt in ihrer hohen thermischen Ausgleichsfunktion. Tagsüber nehmen sie nur wenig Wärme auf, kühlen aber nachts sehr stark aus,
- Siedlungsklimatop (bestehende Wohnhäuser mit Gärten). Aufgrund der geringen Baudichte und der intensiven Begrünung unterscheiden sich die kleinklimatischen Eigenschaften voraussichtlich nur unwesentlich vom Freilandklimatop.

Die weitere Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft / Klima dar.

Vegetation und Tiere

Direkt östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das von LÖBF als Naturschutzgebiet vorgeschlagene schützenswerte Biotop BK 4908-095 „Strunder Bachtal“. Das Biotop ist bereits Landschaftsschutzgebiet und wird durch den Landschaftsplan Südkreis zukünftig als Naturschutzgebiet festgesetzt. Erhaltungsziel für das Strunder Bachtal: Erhalt eines vielfältig strukturierten Talraumes mit auentypischen Gehölzelementen und anspruchsvollen Buchenmischwäldern auf den Talhangflächen innerhalb der Paffrather Kalkmulde. Die Kalkbuchenwälder des Strundetales sind potentiell geeignete Lebensräume für verschiedene geschützte Orchideenarten.

Das Plangebiet selbst ist durch Ziergärten mit allgemeinen Arten ohne besondere Ausprägungen bestimmt. Die Außenanlagen des Seniorenheimes sind als strukturarme Parkanlage gestaltet. Südlich des Seniorenheimes grenzen Wiesen an, auf denen Dammwild gehalten wird. Die Wiesen sind von älteren Fichtenforsten umgeben, die in den Buchenwald des Strundetals übergehen.

Bemerkenswert sind die vielen alten Bäume in den Privatgärten und im Straßenraum. Sie bestimmen maßgeblich den durchgrünten parkartigen Charakter des Plangebietes. Die Untere Landschaftsbehörde regt an den Bestand zu erfassen und die erhaltungswürdigen und erhaltungsfähigen Gehölze durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu

für Baugrundstücke im WA, Ausweisung kleiner Baufenster mit großen Grenzabständen in beiden Wohnbaugebieten. Durch eine geringere Verdichtung werden indirekt auch das Verkehrsaufkommen gesteuert und Grün- und Freiflächen geschont.

Vorhandene Grünflächen wie der Park der Altenwohnanlage und der kleine Platz am Max-Bruchdenkmal werden gesichert. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen für Bäume im Straßenraum und in den Vorgärten.

Für weitere Details wird auf das Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan

Die maßgeblichen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele werden jeweils schutzgut bezogen im Kontext mit der Darstellung der Umweltauswirkungen erläutert.

5.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

5.2.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

Boden

Laut geologischer Karte von Nordrhein-Westfalen stehen im Bereich des Plangebietes Pseudogley-Braunerde oder Braunerde und Parabraunerde aus umgelagerten Lößlehm und Hang- oder Hochflächenlehm an. Im Untergrund ist mit Kalkstein und Dolomit zu rechnen. Bei allgemeiner mittlerer Wasserdurchlässigkeit ist auch mit schwacher Hang- oder Staunässe bei einer Mächtigkeit von meist mehr als 4 dm zu rechnen. Weiterhin weist der Geologische Dienst NRW darauf hin, dass sich im Untergrund des Planungsgebietes verkarstungsfähige Massenkalke befinden.

Im überwiegend bebauten Plangebiet sind naturnahe ungestörte Bodenschichten nicht mehr zu erwarten. Die heute schon anthropogen geprägten Böden (Gartenland) sind wenig schutzwürdig. Durch die Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen erfüllt der Boden keine der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen (keine belebte Bodenzone, kein uneingeschränkter Luft- und Feuchtigkeitsaustausch) mehr.

Die Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu beurteilen, erstellte das Büro Slach & Partner ein hydrogeologisches Bodengutachten. Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, erfolgte die Untersuchung nur für die Baulücken. Hiernach sind im Plangebiet schnell wechselnde Bodenverhältnisse vorgefunden worden. Bei ausreichend großen Grundstücken kann eine dezentrale Versickerung als unbedenklich eingestuft werden. Es wird eine Mulden-Rigolen-Anlage vorgeschlagen. Für alle Versickerungsanlagen ist jedoch ein Anschluss für einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen.

Grundwasserbeeinflusste Bereiche sind nicht zu erwarten, da das Bebauungsplangebiet auf einem Höhenrücken liegt. Freies Untergrundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen.

sorglich ein Hinweis dazu in den BP aufgenommen, wie im Falle von Funden zu verfahren ist.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Umweltprüfung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 mit Wirkung zum 20.07.2004 für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) sind in einer Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist gem. §2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Er ist im vorliegenden Fall an den methodischen Elementen der Umweltprüfung ausgerichtet.

5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2148 – Höhenweg – liegt in Bergisch Gladbach, nordöstlich des Stadtzentrums auf einem Höhenrücken über dem Strundetal. Es wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen. Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von 77.145 m².

Das Plangebiet ist gem. §34 BauGB bis auf wenige Baulücken bebaut. Als größere zusammenhängende Freifläche stellt sich nur die parkartige Grünfläche der Altenwohnanlage dar. Die unbefriedigende Erschließungssituation und zunehmende Verdichtungstendenzen machen eine städtebauliche Ordnung erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet entstehen keine neuen Baurechte und damit kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan schränkt vielmehr bestehende Rechte der Eigentümer ein und sichert vorhandene Grünflächen und Bäume.
Dem BP Nr. 2148 -Höhenweg- liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:
- Sicherung des Siedlungscharakters als „Villenviertel mit großen Grundstücken“,
- Verhinderung einer Nachverdichtung,
- Sicherung lokal bedeutsamer Grünflächen, insbesondere der parkartigen Freiflächen der Altenwohnanlage,
- Schutz vorhandener, städtebaulich bedeutsamer Bäume,
- Beseitigung des Nadelöhrs Kreuzung Max-Bruch-Straße / Höhenweg

In der Örtlichkeit lassen sich im Plangebiet deutlich 4 Teilbereiche unterscheiden. Diese Gliederung ist im Bebauungsplan ablesbar. Die villenartige bebaute Kernzelle des Siedlungsbereiches entlang des Höhenweges ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier hat der Bebauungsplan die größte Festsetzungsdichte und damit erfolgen die meisten Einschränkungen. Die sich östlich zwischen Max-Bruch-Straße und Höhenweg anschließende Mehrfamilienhausbebauung ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, jedoch mit deutlich weniger Einschränkungen. An sie schließt sich weiter in östliche Richtung die parkartige Grünfläche der Altenwohnanlage an, die als private Grünfläche festgesetzt ist. Die folgende Altenwohnanlage wiederum ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das Planungsziel einer Verhinderung der Nachverdichtung wird durch die folgende Kombination von Festsetzungen erreicht: Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im WA, Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 im WA, Mindestgröße von 500m²“

Da es sich bei den festgesetzten Bäumen in erst Linie um große, alte Bäume handelt, wurden Ansprüche an die Ersatzpflanzungen formuliert. Abgängige Bäume sind durch welche der gleichen Art in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220cm, Stammumfang 14-16cm zu ersetzen.

4.3.12 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Bebauungsplan, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Hierbei sollen insbesondere die Anforderungen an ein harmonisches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern vorgegeben werden.

Da es Ziel der Planung ist, den Villencharakter zu erhalten, und gerade Villen sehr stark dem Zeitgeschmack unterliegen, wurde auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Auch sind bei einer Mindestbaugrundstücksgröße von 500m² unterschiedliche Dachformen durchaus verträglich. Lediglich bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

Die Festsetzung einer First- oder Gebäudestellung dient ebenfalls der Harmonisierung des Erscheinungsbildes bei Doppelhäusern.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes und um zu verhindern, dass im Dachgeschoss zwei Wohnebenen entstehen, beschränkt der BP in der zweiten Dachgeschossebene die Fenstergröße und schließt Dachaufbauten und -einschnitte ganz aus.

4.3.13 Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, zur Orientierung in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Denkmäler nach Landesrecht vorgefunden: Höhenweg Nr. 10 (Nr. 163 der Denkmalliste) und das Max Bruch Denkmal (Nr. 159 der Denkmalliste).

4.3.14 Hinweise

Laut Hydrologischem Gutachten des Büro Slach & Partner sind im Plangebiet schnell wechselnde Bodenverhältnisse vorgefunden worden. Bei ausreichend großen Grundstücken wird eine Mulden-Rigolen-Anlage für eine dezentrale Versickerung vorgeschlagen. Für alle Versickerungsanlagen ist jedoch ein Anschluss für einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen. Diese Aussagen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging vom Geologischen Dienstes NRW der Hinweis darauf ein, dass sich im Untergrund des Planungsgebietes verkarstungsfähige Massenkalke befinden. Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Das gleiche gilt für den Hinweis des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege. Da für das Plangebiet keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler vorliegt, wurde vor-

stimmungszweck lassen typische bauliche Anlagen, wie Gerätehäuser oder Gartenpavillons zu. Um einen Spielraum für die Gestaltung des Parks zu ermöglichen wurde auf eine Erhaltungsfestsetzung für Einzelbäume verzichtet. Um einen Schutzbereich für das direkt an die Altenwohnanlage angrenzende Landschaftsschutzgebiet des Strunder Bachtals zu erhalten ist im Süden ein 30m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Auf einen solchen Streifen wurde im Osten unter Berücksichtigung der privaten Belange verzichtet, da sich hier bereits Bebauung und technische Infrastruktur der Altenwohnanlage, wie die Kläranlage befindet.

4.3.10 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Weitere Emittenten wurden nicht festgestellt. Im Rahmen der Lärmminderungsplanung für Bergisch Gladbach wurden der Höhenweg und die Straße Margaretenhöhe in das Lärm- und Konfliktkataster aufgenommen.

Im Plangebiet wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgestellt. Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm ist entlang des Höhenwegs 9 bis 19 ausgehend von der Straßenmitte der Lärmpegelbereich III bis zu einer Grundstückstiefe von 10 m beidseitig der Straße festgesetzt. Gegenüber der Grundstücke Margaretenhöhe 25 und 27 wurde ebenfalls der der Lärmpegelbereich III festgesetzt, wieder ausgehend von der Fahrbahnmitte, bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m. In diesem Bereich werden die höheren Beurteilungspegel durch die Steigung der Straße bewirkt. Für den Lärmpegelbereich III sind Regelungen gemäß DIN 4109 zum erforderlichen Schalldämmaße von Außenbauteilen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Eine Kennzeichnung eines Lärmpegelbereichs I ist hier nicht erforderlich, da die Orientierungswerte eines WA-Gebietes eingehalten werden. Dies gilt auch für den Lärmpegelbereich II, da die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz führt. Eine Differenzierung bezüglich weniger belasteter Fassaden soll erst bei der Festlegung des erforderlichen Schallschutzes im Rahmen der baulichen Einzelprüfung erfolgen, da sich die Lage, Größe, etc. eines geplanten Hauses vom Bebauungsplanentwurf unterscheiden kann.

4.3.11 Erhaltung von Bäumen

Der Erhalt von schützenswerten Bäumen war Gegenstand der Baumschutzsatzung. Nachdem diese am 13.07.05 aufgehoben wurde, kann es nicht Aufgabe des Bebauungsplans sein, sie zu ersetzen. Im Planbereich wurden öffentlich wirksame Baumstandorte eingemessen. Um nicht unverhältnismäßig in Eigentumsrechte einzugreifen, setzt der Bebauungsplan lediglich die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die als Rahmengerüst für eine städtebaulich wirksame Grünkulisse notwendig sind. Diese wurden nach einer Ortsbesichtigung mit Vertretern aus den Aufgabenbereichen Stadtgestaltung, Baumschutz, Umweltbewertung und Bauleitplanung maßvoll bestimmt. Soweit dies der Fall ist, sind sie mit einer Erhaltungsfestsetzung gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB belegt. Hierbei handelt es sich sowohl um Straßenbäume als auch um Bäume in privaten Vorgärten. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde auf eine Sicherung in den hinteren Gartenbereichen verzichtet, obwohl auch hier Bäume stehen, die wesentlich zur Durchgrünung der Siedlung beitragen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer auch weiterhin sensibel mit ihrem grünen Umfeld umgehen. Der BP ist nicht das richtige Instrument um Landschaftsschutz zu betreiben.

ausgeglichen. Die Festsetzungen private Grünfläche Park und Gemeinbedarfsfläche sind im Zusammenhang zu sehen, jedoch im Nutzungsziel deutlich zu unterscheiden.

Zurzeit befindet sich auf der Gemeinbedarfsfläche neben den Einrichtungen fürs Wohnen im Alter auch eine Kindertagesstätte. Anlagen für andere soziale Zwecke sind auch zukünftig ausnahmsweise zulässig, solange sie sich dem Hauptnutzungsziel unterordnen und mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Hiermit soll dem Träger der Einrichtung in der Wahrnehmung seiner sozialen Aufgaben ein gewisser Spielraum gelassen werden.

4.3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das WA werden die Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt. Bei der Bestandsaufnahme wurden lediglich zwei Gebäude, die mehr Wohnungen aufweisen vorgefunden, das Gebäude Höhenweg 7a beherbergt vier und das Gebäude Max-Bruch-Straße 17 drei Wohnungen. Da diese bisher den Siedlungscharakter nicht stören und unter Berücksichtigung der privaten Belange werden sie in ihrer Bestandgröße gesichert.

Für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 wurden die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen ebenfalls aus dem Bestand ermittelt und einzeln für jeden Baukörper bestimmt.

Im Zusammenwirken mit der GRZ von 0,3, der Begrenzung der Bauflächen und der Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 500m² soll die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen von max. 2 dazu dienen eine zu starke Nachverdichtung zu vermeiden. In deren Folge wird zusätzlich das Verkehrsaufkommen reduziert. Die Festsetzung ist dazu geeignet unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Plangebietes zu verhindern. Fehlende Infrastruktureinrichtungen im nahen Umfeld rechtfertigen im Weiteren diese Begrenzung.

4.3.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen, wobei die Max-Bruch-Str. und die Margaretenhöhe nur bedingt als Erschließungsstraßen bezeichnet werden können. Die Max-Bruch-Str. dient als Einbahnstraße in Richtung Plangebiet nur dem Zielverkehr und die Straße Margaretenhöhe bildet mit der Rommerscheider Str. einen Erschließungsring. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt daher in erster Linie über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. Bis auf die Rommerscheider Str. sind alle Straßen in ihrer Dimensionierung und ihrem Ausbau als reine Anliegerstraßen zu bewerten. Zur Entlastung der Erschließungsstraßen soll u.a. eine Nachverdichtung im Plangebiet verhindert werden. An diesem Grundkonzept kann wegen der örtlichen Gegebenheiten in der Planung nichts geändert werden. Lediglich das Nadelöhr Kreuzung Max-Bruch-Straße/ Höhenweg wird durch Verbreiterung der Max-Bruch-Straße auf eine Breite von durchgehend 8,5m beseitigt.

4.3.9 Öffentliche und private Grünflächen

Als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt wurde der kleine Platz am Max –Bruch-Denkmal. Hiermit soll deutlich gemacht werden, dass er nicht als Bestandteil der Verkehrsflächen angesehen wird, sondern der Erholung der Anwohner dient.

Der Park der Altenwohnanlage wird mit der Festsetzung „private Grünfläche, Parkanlage“ ebenfalls deutlich der Erholungsnutzung zugeordnet. Er dient jedoch als private Grünfläche der Gemeinbedarfsfläche und damit der Altenwohnanlage. Seine Größe und sein Be-

4.3.4 Mindestmaß für Baugrundstücke

Die Festsetzung eines Mindestmaßes für Baugrundstücke im WA dient dem Zweck eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten. Aus der Örtlichkeit wurde eine Mindestgröße von 500m² entwickelt. Die Größe nimmt Rücksicht auf die Eigentumsrechte.

4.3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind in den Wohngebieten bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Diese Festsetzung ordnet die Garagen als Baukörper auch räumlich deutlich dem eigentlichen Wohngebäude zu. Die Festsetzung ermöglicht, für eine Villengegend Standard, zwei unabhängig von einander anfahrbare private Parkplätze pro Wohnung. Es soll jedoch verhindert werden, dass Verkehrslärm bis in die rückwärtigen Gärten und Ruhebereiche dring.

Für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 wurden zusätzlich Flächen für TG und Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

4.3.6 Flächen für Gemeinbedarf

Bereits im FNP hat die Stadt Bergisch Gladbach deutlich gemacht, dass es ihr Ziel ist, die von der Caritas betriebene Altenwohnanlage Margaretenhöhe 24-26 vorsorglich zu sichern. Die Darstellung nach §5 Abs.2 Nr.2 soll nunmehr auf der Bebauungsplanebene verbindlich gemacht werden. Da der zur Altenwohnanlage gehörende Park als solcher erhalten bleiben soll, erfolgt jedoch eine differenzierte Festsetzung. Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- setzt nur für die eigentlich baulich genutzten Bereiche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnen im Alter, Service und Pflege“ fest. Bei der Abgrenzung wurden der Zufahrtsbereich, die Stellplätzen und die zur Nutzung gehörenden technischen Anlagen, wie Pumpenhaus und Klärbecken, der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Unschädlich für die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist, dass die Einrichtungen der Caritas nicht die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllen. Da die Caritas, als kirchlicher Träger, hier eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt, dienen ihre Einrichtungen der Allgemeinheit. Die Zweckbestimmung „Wohnen im Alter“ gibt allgemein das Planungsziel vor. Es wurde bewusst auf Begriffe wie Altenwohnanlage, Servicewohnen oder Seniorenresidenz verzichtet, da sich der Wohnungsmarkt für ältere Menschen und damit auch seine Terminologie im Wandel befindet. Hier sollen Einrichtungen, die in irgendeiner Form dem Wohnen älterer Menschen dienen untergebracht werden. Der Zusatz „Service und Pflege“ macht deutlich, dass auch alle Einrichtungen zulässig sind, deren Service auf Altenwohnen ausgerichtet ist und/oder die der Pflege älterer Menschen dienen. Das Nutzungsziel ist als wohnähnliche Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich und in der Bevölkerung auch in seiner Größenordnung akzeptiert. Auch berühren sich die Nutzungen nur in einem sehr kleinen Bereich an der Straße Margaretenhöhe. Ansonsten ist die Gemeinbedarfsfläche von Grünflächen umgeben.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten, daher sind auf sie nur bedingt die Regeln der Baunutzungsverordnung anzuwenden. Auf ein Maß der baulichen Nutzung und auf die Darstellung überbaubarer Flächen wird im Bebauungsplan bewusst verzichtet, um dem Träger der Anlage für seine speziellen Bauaufgaben Spielraum zu lassen Eine hohe Baudichte, die ohne solche Festsetzungen eventuell entstehen kann, wird durch den direkt angrenzenden, im Bebauungsplan gesicherten Park

Da die üblicherweise verwendete Zahl der Vollgeschosse nicht viel über die tatsächliche Höhe eines Gebäudes aussagt, werden im BP Nr. 2148 -Höhenweg- Gebäudehöhen als Minimal- und Maximalwerte festgesetzt. Um wegen des bewegten Geländes eine sinnvolle Bezugsebene für die Gebäudehöhen zu erhalten, wurde jedes Baufenster einzeln eingemessen und aus den Eckmaßen ein sinnvolles Mittel gebildet. In ihren Höhenfestsetzungen unterscheiden sich die beiden Wohngebiete ebenfalls voneinander. Während im WA 1 die Höhen je Gebäudekomplex aus den Bauanträgen übernommen und über Normalnull (NN) festgesetzt wurden, entsprechen die Höhenfestsetzungen für das WA einer zweigeschossigen Bebauung mit Spielraum für einen kleinen Sockel und/oder Drempel.

Im WA wurde die Traufe als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gewählt, weil sie als optische Grenze zwischen Dach und Wand für die räumliche Wirkung wichtiger ist, als die Firsthöhe des Gebäudes. Für Wohngebäude mit Flachdächern wurde die Gebäudehöhe als Bezugspunkt der Traufe gleichgestellt. Traufe und Gebäudehöhe sind textlich definiert. Zulässig sind Trauf-/Gebäudehöhen zwischen 6,00m und 6,80m. Um ein harmonisches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern zu gewährleisten, sind deren Höhen aufeinander abzustimmen.

Abweichend von den Zielen des BP Nr. 2148 -Höhenweg- ist eine dreier Hausgruppe vorhanden. Um wenigstens eine optische Trennung zwischen den Gebäudekörpern zu erhalten, soll sich die Traufhöhe des Verbindungstraktes deutlich den Hauptgebäuden unterordnen. Dem entsprechend ist hier eine Traufhöhe von ma. 5,80m zulässig.

4.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage

Die im Plan näher bestimmten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Sie wurde aus dem Bestand entwickelt. Die beiden Wohngebiete unterscheiden sich in der Festsetzung der Bauweise. Während für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 die offene Bauweise festgesetzt ist, wird im WA stärker differenziert. Im WA sind die für das Erscheinungsbild der Siedlung typischen Einzel- und Doppelhäuser auch als Bauweise vorgeschrieben. In beiden Wohngebieten verhindert die Ausweisung von relativ kurzen Einzelbaufenstern, dass sich lange Gebäudekörper entwickeln können.

Die relativ großen Abstandflächen zwischen den Gebäuden sind aus dem Bestand und der Historie entwickelt, sie sollen gewährleisten, dass der Charakter einer locker bebauten und stark durchgrünten Siedlung erhalten bleibt.

Die überbaubaren Flächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Bäume durch Baugrenzen und -linien eindeutig bestimmt. Baulinien wurden dort eingesetzt, wo es zu Erhalt des historischen Straßenraums erforderlich ist. Dabei wurde für die noch vorhandenen Baulücken eine platzartige Aufweitung des Straßenraums hin zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Bruch-Denkmal aufgenommen. Begrenzungen der Bauflächen auf 18m Tiefe dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie bieten ausreichend Raum für den Bau von Villen und ermöglichen den Eigentümer bestehender Gebäude, spätere Erweiterungen durch Anbauten, z.B. Wintergärten.

Überschreitungen der Baugrenzen werden nur ausnahmsweise zugelassen und im Umfang begrenzt. Das Maß der Überschreitungen ist textlich bestimmt.

Einzel- und Doppelhäuser wird ebenfalls ein typisches Siedlungsmerkmal aufgegriffen. Aus der Historie entwickelt sind die großen Gebäudeabständen von mindestens 8m. Letztere sind es, die im Zusammenwirken mit großen Baugrundstücken den locker bebauten, stark durchgrünten Siedlungscharakter prägen. Für die Grundstücksgröße wird eine Mindestgröße von 500m² vorgeschrieben. Mit einer Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude soll eine Nachverdichtung vermieden werden.

Der Bebauungsplan unterstützt den Erhalt des stark durchgrünten Siedlungsbereichs. Zwar kann er nicht die aufgehobene Baumschutzsatzung ersetzen, jedoch sind die im öffentlichen Raum wirksamen, Stadtbild prägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. In seinem Erscheinungsbild als Grünanlage erhalten bleibt der kleine Platz am Max-Bruch-Denkmal. Der Park der Altenwohnanlage wird mit der Festsetzung „private Grünfläche“ ebenfalls einer baulichen Nutzung entzogen.

Ausgleichend hierfür unterliegt die Altenwohnanlage selbst als Fläche für den Gemeinbedarf „Wohnen im Alter“ keinen weiteren baulichen Restriktionen. Auf ein Maß der baulichen Nutzung und auf die Darstellung überbaubarer Flächen wird im Bebauungsplan bewusst verzichtet, um dem Träger der Anlage für seine speziellen Bauaufgaben Spielraum zu lassen.

4.3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der privaten Belange wird für die Wohnbauflächen im Plangebiet als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der Örtlichkeit entsteht zwar der Eindruck eines Reinen Wohngebietes, jedoch haben die Auswertung der Gewerbeanmeldungen und die Studie der Bauakten ergeben, dass bereits zahlreiche gewerbliche Nutzungen in gemischt genutzten Gebäuden vorhanden sind. Wie das örtliche Erscheinungsbild deutlich macht, sind gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen durchaus verträglich.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erhalten und die Vorrangigkeit des Wohnens zu unterstützen, lässt der BP jedoch nur gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen zu. Weiterhin werden Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauGB nach §1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen. Bei dieser Ausschlussform bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Gebäudehöhe im Plan und seinen textlichen Festsetzungen eindeutig bestimmt. Auf eine Geschossflächenzahl wird bewusst verzichtet.

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in Bezug auf seine Dichte in zwei Bereiche. Für den alten Siedlungskern (WA) mit seinen Ein- bis Zweifamilienhäusern entlang des Höhenwegs ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Zusammenwirken mit kleinen Baufenstern und der Festsetzung einer Mindestbaugrundstücksgröße soll hier der Eindruck einer lockeren Bebauung erhalten bleiben und eine Nachverdichtung vermieden werden.

Das WA 1 beginnt nach den Gebäuden Höhenweg 2 und Max-Bruch-Straße 19/19a. Der folgende Bereich ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser in deutlich dichterer Bauweise. Aus dem Bestand entwickelt setzt der BP hier eine GRZ von 0,4 fest.

- Sicherung lokal bedeutsamer Grünflächen, insbesondere der parkartigen Freiflächen der Altenwohnanlage,
- Schutz vorhandener, städtebaulich bedeutsamer Bäume,
- Beseitigung des Nadelöhrs Kreuzung Max-Bruch-Straße / Höhenweg

Das Plangebiet des BP Nr. 2148 -Höhenweg- hat eine Gesamtgröße von 77.145 m².

Das Plangebiet wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen. An diesem Grundkonzept kann wegen der örtlichen Gegebenheiten in der Planung nichts geändert werden. Unter anderem zur Entlastung der Erschließungsstraßen soll eine Nachverdichtung im Plangebiet verhindert werden. Lediglich das Nadelöhr Kreuzung Max-Bruch-Straße/ Höhenweg wird durch Verbreiterung der Max-Bruch-Straße beseitigt. Wegen der schwierigen Erschießungssituation ist es Ziel des BP Nr.2148 -Höhenweg- einer zu starken Verdichtung im Planbereich entgegenzuwirken.

Für das gesamte Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte nach §34 BauGB. Im Plangebiet befinden sich zurzeit große Mehrfamilienhäuser neben kleinen Einfamilienhäusern, und das in unterschiedlichster Bautiefe. Das Baurecht nach §34 BauGB ermöglicht damit Bauvorhaben (zum Teil selbst in zweiter Reihe), die nicht den Zielen des Bebauungsplans entsprechen. Der Bebauungsplan schränkt die Rechte der Eigentümer nunmehr ein und gibt ihnen einen Rahmen. Um die privaten Belange der Eigentümer angemessen zu würdigen, erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme.

In der Örtlichkeit lassen sich im Plangebiet deutlich 4 Teilbereiche unterscheiden. Im westlichen Plangebiet entlang des Höhenweges befindet sich die Kernzelle des Siedlungsbereiches. Vorzufinden sind hier villenartige Ein- bis Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken. Weiter östlich geht der Wohnungsbau sowohl an der Margaretenhöhe, als auch an der Max-Bruch-Straße in eine Mehrfamilienhausbebauung über. Hier ist auch eine deutlich größere Baudichte vorzufinden. Diese endet abrupt an der parkartigen Grünfläche der Altenwohnanlage, die im weiteren Verlauf das Straßenbild der Margaretenhöhe prägt. An ihn schließt sich die Altenwohnanlage an, die im Straßenbild jedoch eher durch ihre Erschließungsanlage mit Stellplätzen wahrnehmbar ist. Der Bebauungsplan nimmt die vierteilige Gliederung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung auf.

Ziel der Planung ist es den Charakter des historischen Siedlungskerns entlang des Höhenwegs zu erhalten. Hier befinden sich auch die beiden eingetragenen Baudenkmäler, das Haus Höhenweg 10 und das Max-Bruch-Denkmal. Eine erste Einschätzung hat ergeben, dass keines der weiteren Gebäude am Höhenweg die Ansprüche an eine Unterschutzstellung erfüllt, wenngleich einzelne Gebäude als Zeitzeugen erhaltenswert sind. Die Vielfalt der architektonischen Mittel und die kaum messbare Formensprache machen es weiterhin unmöglich im Rahmen einer Gestaltungssatzung eindeutige gestalterische Vorgaben herauszuarbeiten. Zwar ist es gerade ein Potpourri des Architekturstils der 20er bis 40er Jahre, das den besonderen Charakter des Siedlungsbildes ausmacht, dieses macht es jedoch auch unmöglich gemeinsame Gestaltungsregeln herauszuarbeiten. Fehlen gemeinsame Gestaltungselemente, so greift eine Gestaltungssatzung in Leere. Um die weitere Diskussion über Möglichkeiten zum Erhalt der Siedlungsstruktur am Höhenweg nicht zu konterkarieren, regelt der Bebauungsplan mit seinen beschränkten Mitteln lediglich die Grundstruktur des Siedlungskerns.

So sind entlang des Höhenwegs Baulinien zum Erhalt einer gemeinsamen Straßenfront und gleichzeitig der Vorgärten festgesetzt. Dabei wurde für die noch vorhandenen Baulücken eine platzartige Aufweitung des Straßenraums hin zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Bruch-Denkmal aufgenommen. Mit der Beschränkung der Bauweise auf

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

Der Regionalplan stellt für den Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich und direkt südlich angrenzend für das Strundetal und seine Hänge einen Bereich zum Schutz der Natur dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im FNP sind die im Plangebiet liegende Altenwohnanlage und ihr angrenzender Park als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und alle anderen Flächen des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der BP Nr. 2148 -Höhenweg- aus dem FNP zu entwickeln. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelt, auch wenn die Art der Nutzung stärker differenziert ist. Dort wo der FNP ausschließlich Fläche für Gemeinbedarf darstellt, wird diese im BP in die eigentliche Baufläche (Flächen für Gemeinbedarf) und dem der Nutzung dienenden Park (private Grünfläche) unterschieden. Hiermit soll zweifelsfrei das Planungsziel „Erhalt des Parks als private Grünfläche“ deutlich gemacht werden, wenngleich dieser zur Altenwohnanlage und damit zur Gemeinbedarfsfläche gehört.

Weiterhin wird die Umwandlung eines schmalen Streifens Wohnbaufläche in Flächen für den Gemeinbedarf an der Straße Margaretenhöhe als entwickelt angesehen. Bei diesen Flächen handelt es sich eindeutig um den Zufahrts- und Stellplatzbereich der Altenwohnanlage, die für eine weitere Wohnbebauung nicht nutzbar ist. Hier werden die Darstellungen des FNP im BP lediglich konkretisiert.

4 Städtebauliche Situation

4.1 Siedlungsentwicklung

Der Bereich „Am Mühlenberg“ wurde 1901 erstmalig mit Villen bebaut. Wegen seiner exponierten, weithin sichtbaren Lage gab es bereits ab 1907 Diskussionen zur Gestaltung des entstehenden Baugebietes. Als Diskussionsgrundlage diente ein städtebaulicher Entwurf des Königlichen Gartenarchitekten Brodersen aus Berlin (Gronauer Waldsiedlung in BG). Ziel seiner Planung war eine offene und luftige Wohnbebauung im Landhausstil. In der „Ortssatzung der Stadtgemeinde Bergisch Gladbach gegen Verunstaltung der Straßen und Plätze“ wurden dem entsprechend für das Gebiet am Mühlenberg Grenzabstände von 5m vorgegeben. Im Zusammenwirken mit einer Straßenbreite von 8m und 4m tiefen Vorgärten entstand am Höhenweg ein großzügiges Villenviertel, geprägt durch die Architektur der 20er und 30er Jahre. Erst in den letzten Jahrzehnten entwickelte sich eine deutlich dichtere Mehrfamilienhausbebauung im mittleren Planbereich. Vereinzelt wurden auch im ursprünglichen Siedlungskern Baugrundstücke nachverdichtet. Diese Tendenz soll durch das Bebauungsplanverfahren gestoppt werden.

4.2 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem BP Nr. 2148 -Höhenweg- liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:
- Sicherung des Siedlungscharakters als „Villenviertel mit großen Grundstücken“,
- Verhinderung einer Nachverdichtung

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf

Anlass der Planung sind, oft durch Änderung der Eigentumsverhältnisse ausgelöste Bauwünsche, die bedingt durch relativ große Grundstücke zu einer deutlichen Verdichtung des Plangebietes führen würden. Obwohl das Plangebiet nach §34 BauGB weitgehend bebaubar ist, kann eine derartige Verdichtung insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation nicht ungeprüft zugelassen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

Bereits im Jahr 2000 wurde daher ein Aufstellungsbeschuss zur Sicherung der Planung im Bereich der Margaretenhöhe gefasst. In der politischen Diskussion wurde das Plangebiet vergrößert und als weiteres Planungsziel kam die Sicherung des Parks der Altenwohnanlage an der Margaretenhöhe hinzu.

Ein Vorentwurf der Planung wurde der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB mittels Aushang in der Zeit vom 22.08. – 07.09.05 und in einer Bürgerversammlung am 07.09.05 vorgestellt. Mit Schreiben vom 18.08.05 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung gem. §4 Abs.1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Bauliche Aktivitäten ließen es zusätzlich ratsam erscheinen zur Sicherung der Planung nicht eine Veränderungssperre zu verhängen. Dies geschah mit ihrer Bekanntmachung am 20.10.05.

Die 1. öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 11.09.-11.10.06 statt. Mit Schreiben vom 07.09.06 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung von der Auslegung unterrichtet.

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich zahlreiche Änderungen im Plan, sodass eine 2. öffentliche Auslegung erforderlich wurde. Diese fand in der Zeit vom 16.04.-30.04.07 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung wurden erneut mit Schreiben vom 29.03.07 von der Auslegung unterrichtet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Bergisch Gladbach auf einer Anhöhe. Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 2148 -Höhenweg- wird im Süden durch die Max-Bruch-Straße und im Westen und Norden durch den Birkenhöhenweg begrenzt. Am Wendehammer des Birkenhöhenweges verläuft die Plangebietsgrenze unter Einbeziehung des Grundstückes Margaretenhöhe 5 nach Süden. Die Straße Margaretenhöhe bildet im weiteren Verlauf unter Einbeziehung des dort vorhandenen Seniorenheims die Grenze des Bebauungsplangebiets. Die äußere Grundstücksgrenze des Seniorenheims begrenzt den Bebauungsplan schließlich im Osten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

5.5 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 19

5.6 Zusammenfassung des Umweltberichts / Wechselwirkungen 20

6 Ver- und Entsorgung 21

7 Planverwirklichung / Kosten 21

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan (BP) Nr. 2148 -Höhenweg- (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

G l i e d e r u n g

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf 3

2 Räumlicher Geltungsbereich 3

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen .. 4

3.1 Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan 4

4 Städtebauliche Situation 4

4.1 Siedlungsentwicklung 4

4.2 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte 4

4.3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB 6

4.3.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung 6
4.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage 7
4.3.4 Mindestmaß für Baugrundstücke 8
4.3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen 8
4.3.6 Flächen für Gemeinbedarf 8
4.3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 9
4.3.8 Verkehrsflächen 9
4.3.9 Öffentliche und private Grünflächen 9
4.3.10 Lärmschutz 10
4.3.11 Erhaltung von Bäumen 10
4.3.12 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW 11
4.3.13 Nachrichtliche Übernahmen 11
4.3.14 Hinweise 11

5 Umweltbericht 12

5.1 Einleitung 12

5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 12
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan 13

5.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 13

5.2.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft 13
5.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 15
5.2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 15
5.2.4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung 17

5.3.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft 17
5.3.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 18
5.3.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 18

5.4 Mögliche Planungsalternativen 19