# BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm -**
**(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

---

G L I E D E R U N G


**1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen**

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

**3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**

**4. Städtebauliche Situation**

**5. Städtebauliche Konzeption**

**5.1 Allgemeine Planungsziele**
**5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

5.2.1 Art der baulichen Nutzung
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
5.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
5.2.5 Verkehrsflächen
5.2.6 Grünflächen / Bachlauf / Bachaue
5.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

**5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**

**6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**

**6.1 Belange von Natur und Landschaft**
**6.2 Lärmimmissionen**
**6.3 Altlasten**

**7. Ver- und Entsorgung**

**8. Umsetzung des Bebauungsplanes**

**8.1 Bodenordnende Maßnahmen**
**8.2 Kosten**

# 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm - wurde im Rat am 16.12.1987 gefasst. Der damalige Planentwurf sah nach Vorgabe des Flächennutzungsplanes und des Generalentwässerungsplanes im Bereich des Hebborner Flutgrabens den Standort für ein Regenrückhaltebecken und in dessen Randbereichen Wohnbebauung vor. Das Aufstellungsverfahren wurde seinerzeit zunächst nicht fortgeführt, da eine abschließende Festlegung zur Notwendigkeit bzw. Größe des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens aufgrund veränderter wasserwirtschaftlicher Randbedingungen noch ausstand. Nach Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach und dem daraus resultierenden Wegfall des Regenrückhaltebeckens, ergaben sich für den Innenbereich 'Om Schlöm' veränderte Planungsvoraussetzungen.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes angrenzend an das Stadtzentrum soll der durch die Odenthaler Straße, Rommerscheider Straße, Bergstraße, Höhenweg und Birkenhöhenweg gebildete Innenbereich unter Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten (bewaldeter Hangbereich, Hebborner Flutgraben) für eine stadtzentrumsnahe Wohnbebauung aufgeschlossen werden. Darüber hinaus sind die vorhandenen baulichen Nutzungen entlang der o.g. Straßen mit der städtebaulichen Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

# 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach und hat eine Größe von ca. 4 ha. Es wird im Norden durch die Rommerscheider Straße, im Westen durch die Odenthaler Straße (L 270) und im Osten durch die Bebauung der Bergstraße begrenzt. Im Süden schließt sich ein bewaldeter Hangbereich an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2149 - Om Schlöm - ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

# 3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Flächennutzungsplan (FNP Stand 1997)
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach sah für das Plangebiet entlang der Odenthaler Straße und der Rommerscheider Straße 'Gemischte Baufläche', im übrigen Bereich 'Wohnbaufläche' vor, sowie den Standort für ein Regenrückhaltebecken.

Mit der Neufassung der Generalentwässerungsplanung konnte auf das Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Zwischenzeitlich wurde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplan umfasst die Umwandlung von 'Gemischten Bauflächen' in 'Wohnbauflächen' sowie die Streichung des Standortes für ein Regenrückhaltebecken.

Die Flächennutzungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm - aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Für den Innenbereich sieht der Bebauungsplan ein 'Allgemeines Wohngebiet' und entlang der Odenthaler Straße sowie bis zur Rommerscheider Straße Nr. 26 ein Mischgebiet (MI) vor.

# 4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2149 - Om Schlöm - liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach. Entlang der Odenthaler Straße erstreckt sich eine geschlossene dreigeschossige Wohnbebauung mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen. Die hinteren Grundstücksteile werden gewerblich genutzt (Schlosserei, Feineisenbau). Die Rommerscheider Straße ist durch zwei- bis dreigeschossige Hausgruppen geprägt. Im Kreuzungsbereich zur Odenthaler Straße befinden sich einige Einzelhandelsgeschäfte. Die Bebauung entlang der Bergstraße, des Höhenweges und des Birkenhöhenweges besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern und vereinzelten Hausgruppen. Der Innenbereich wird durch die Brache eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, durch Hausgärten und einen bewaldeten Hangbereich geprägt.

# 5. Städtebauliche Konzeption

## 5.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Erschließung des Innenbereiches zur Schaffung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung ökologischer Belange

- Verdichtung der Bebauung in zentraler Lage - Innenstadt Bergisch Gladbach

- Anbindung des Gebietes an die angrenzenden, bereits bebauten Bereiche der Rommerscheider Straße sowie in Richtung Stadtzentrum an die Odenthaler Straße

- Schutz des bewaldeten Hangbereiches

- Renaturierung des Hebborner Flutgrabens

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der ökologischen Belange einer Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung mit maximal zwei Geschossen zugeführt werden.
Die Überplanung des vorhandenen metallverarbeitenden Gewerbebetriebes mit einer Wohnbebauung ist als langfristiges Ziel anzustreben, um bestehende Nutzungskonflikte (Wohnen /Gewerbe) zu beseitigen und die Konfliktsituation durch heranrückende Bebauung nicht zu ver-

schärfen.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt anhand einer Erschließungsstraße mit Anbindung an die Rommerscheider Straße. Geplant ist darüber hinaus eine fußläufige Verbindung in Richtung Stadtzentrum an die Odenthaler Straße. Die Umsetzung der Erschließung und der Bebauung kann durch die Führung und Lage der Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes in Teil- bzw. Realisierungsabschnitten erfolgen.
Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1, WA 4 und WA 7 liegen konkrete Bauvorhaben vor. Während für die übrigen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 über die Festsetzungen ein städtebaulicher Rahmen für die künftige Bebauung gesetzt wird, können für die bereits bekannten Vorhaben konkretere Festsetzungen getroffen werden. (Angebotsplanung)

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

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung gewachsener Strukturen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm - im Bereich vorhandener Mischnutzungen (Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung) entlang der Odenthaler Straße und bis zur Rommerscheider Straße Nr. 26 die Festsetzung eines 'Mischgebietes' (MI).
Im Innenbereich des Plangebietes sowie entlang der Rommerscheider Straße ab Hausnr. 28 werden die Bauflächen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 bis WA 7) festgesetzt. Auf diese Weise werden die vorhandenen Wohnnutzungen gesichert und Entwicklungspotentiale für die Stärkung der Wohnfunktion in der Nähe des Stadtzentrums geschaffen.

In den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben vor allem aus städtebaulichen Gründen. Großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauungen, wie sie die o. g. Nutzungen erfordern, würden die städtebaulich beabsichtigte Bebauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild (mehrgeschossige, raumbildende, straßenbegleitende Bebauung) negativ beeinträchtigen.
Da Vergnügungsstätten wegen ihrer Zweckbestimmung und Eigenart auf die Kerngebietsbereiche des Stadtzentrums bzw. der Stadtteilzentren beschränkt werden und dort allgemein zulässig sind, werden diesbezügliche Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes ausgeschlossen.
Im Hinblick auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erscheint der Ausschluß der o.g. Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Mischgebietscharakter zu gefährden.

Für den im rückwärtigen Bereich der Odenthaler Straße zurzeit noch vorhandenen metallverarbeitenden Gewerbebetrieb und die angrenzende Wohnbebauung ist ein Nutzungskonflikt erkennbar. Im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit bzw. planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes geprüft. Aufgrund seiner Eigenart ist der Gewerbebetrieb nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Eine Gewerbegebietsausweisung kommt aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation (Gebietscharakter MI/WA) und der innerörtlichen Gegebenheiten nicht in Betracht. Da eine planungsrechtliche Sicherung (Standortsicherung) - auch als atypischer Betrieb gemäß § 15 BauNVO -

innerhalb eines ‘Allgemeinen Wohngebietes’ nicht möglich und eine Betriebsverlagerung in ein Gewerbegebiet nach Abstimmungen mit dem Betriebsinhaber nicht beabsichtigt und nicht gewünscht ist, wird der Gewerbebetrieb im Einvernehmen mit dem Eigentümer mit einer WA-Festsetzung überplant. Durch die WA-Festsetzung (Überplanung) genießt der Betrieb im Rahmen der genehmigten Nutzungen zukünftig lediglich Bestandsschutz. Ein Eingriffstatbestand in den eigentumsrechtlichen Schutz des aus Art. 14 Grundgesetz hergeleiteten Bestandsschutzes ist nicht erkennbar, da die seinerzeit genehmigten Nutzungen weiterhin ausgeübt werden können. Der Nutzungskonflikt (Gewerbe - angrenzende Wohnbebauung) bleibt durch den für die genehmigten Nutzungen geltenden Bestandsschutz kurz- bzw. mittelfristig bestehen. Somit gilt weiterhin das 'Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme'.
Laut Schalltechnischem Gutachten wirkt sich der Gewerbelärm nur in geringem Maße auf die bestehenden, wie auch auf die geplanten Wohngebäude aus. Die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden unterschritten. Da im Einwirkungsbereich des Emittenten mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und die Einwirkungen unter Berücksichtigung des ‘Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme’ zumutbar sind, können die selben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.
Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Geschosszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für ‘Allgemeine Wohngebiete’ bzw. ‘Mischgebiete’ gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer zentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen.
Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan für die ‘Allgemeinen Wohngebiete’ (WA 1 bis WA 7) zwei Vollgeschosse, für die Mischgebiete drei Vollgeschosse fest.

Um möglichst wenige Freiflächen außerhalb der Baugrenzen in Anspruch zu nehmen, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass in den ‘Allgemeinen Wohngebieten’ Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben und eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Die Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Unterbringung von Stellplätzen innerhalb von Baukörpern (bzw. in Tiefgaragen) fördern und die Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze und Garagen beschränken.
In den ‘Allgemeinen Wohngebieten’ (WA 1 bis WA 7) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Diese Festsetzung dient zum einen der Gestaltung des Ortsbildes, indem Garagen nur in direktem

Zusammenhang mit dem Wohngebäude erstellt werden, und zum anderen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem sie verhindert, dass Garagen und Stellplätze tief ins Grundstück hineingebaut und sehr lange Zufahrten befestigt werden. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad des Grundstückes minimiert.
Aufgrund der konkreten Bauvorhaben in den Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 7 wurden für geplante Tiefgaragen 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' (TGa) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt. In den übrigen Wohngebieten sowie im Mischgebiet sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

### 5.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerter Bäume bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

In den bestandsgebundenen Bereichen der Odenthaler Straße (Mischgebiet) werden die Bauflächen großzügiger gefasst, um für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten.
Die festgesetzten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. In Anlehnng an die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Odenthaler Straße setzt der Bebauungsplan für das 'Mischgebiet' eine 'geschlossene Bauweise' fest.
Im Mischgebiet an der Rommerscheider Straße wird die bestehende Bebauung über die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Eine Bauweise wird daher nicht festgesetzt, somit gelten hier die Regelungen der BauO NW.
Im 'Allgemeinen Wohngebiet' WA 2 entlang der Rommerscheider Straße wird die Bauflucht für künftige Bauvorhaben um 5 m zurückversetzt, um die Bebauungsstruktur der weiterführenden Straße aufzunehmen und den Knotenpunkt Johannesstraße / Rommerscheider Straße für Verkehrsteilnehmer übersichtlicher zu gestalten.
Für alle 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1 bis 7 wird aufgrund der, das Erscheinungsbild prägenden Bebauungsstruktur entlang der Bergstraße, des Höhenweges und des Birkenhöhenweges eine 'offene Bauweise' festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein weitgehender Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung und Ausgestaltung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken gewährleistet. Lediglich in den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1, WA 4 und WA 7 - für die konkrete Bauvorhaben vorliegen wird der Gestaltungsspielraum eingeschränkt und die Gebäudefiguration durch entsprechende Baugrenzen vorgegeben. Aufgrund der restriktiven Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch eine im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone in den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1, WA 4 und WA 7 gerechtfertigt.

### 5.2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

In den im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten und 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1 bis WA 7 sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

Da für die ‘Allgemeinen Wohngebiete’ WA 1, WA 4 und WA 7 die Bauvorhaben bekannt sind, ist aufgrund der vorliegenden Planung in diesen Baugebieten jeweils eine Tiefgarage (TGa) festgesetzt worden. Die Festsetzungen beinhalten die Zielsetzung, die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten. Desweiteren wird das Wohnumfeld der Neubebauung vor Lärmeinwirkungen von ebenerdigen Parkplätzen geschützt, durch ausreichende Freiflächen attraktiviert und so eine hohe Wohnqualität sichergestellt.

### 5.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt neben den vorhandenen Verkehrsstraßen Odenthaler Straße und Rommerscheider Straße über die im Bebauungsplan festgesetzte, von der Rommerscheider Straße ausgehende Erschließungsstraße.

Die Umsetzung der Erschließung kann aufgrund der Lage der Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes in Teil- bzw. Realisierungsabschnitten erfolgen. Zur Erschließung der östlich des Hebborner Flutgrabens gelegenen Bauflächen ist eine Planstraße 1 mit einem Wendekreis vorgesehen. Aufgrund des Bestandschutzes des metallverarbeitenden Betriebes ist die festgesetzte Wohnbebauung in diesem Bereich als langfristiges Ziel des Bebauungsplanes anzustreben. Zur Realisierung dieser Neubebauung ist die Planstraße 1 zu verlängern (Planstraße 2).

Alle im Plangebiet ausgewiesenen Straßen haben die Funktion einer Anliegererschließung. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind die Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.
Unter verkehrsberuhigten Straßen oder auch Wohnstraßen sind solche Straßen zu verstehen, die neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel dienen. Die Festsetzung 'verkehrsberuhigter Bereich' im Bebauungsplan bedeutet die Hierarchisierung der Straßen und dokumentiert die Absicht des Plangebers, eine qualitative Unterscheidung zu nicht verkehrsberuhigten Verkehrsflächen zu treffen, die überwiegend dem motorisierten Individualverkehr dienen. Bei der konkreten Straßenplanung wird bezogen auf den Ausbau insofern ein Unterschied gemacht, als verkehrsberuhigte Bereiche i.d.R. als Mischprofil ausgebildet werden.
Die als 'verkehrsberuhigte Bereiche' festgesetzte Verkehrsflächen können beschildert werden, z.B. als Tempo-30-Zone oder als 'verkehrsberuhigte Bereiche' nach StVO. Die letztgenannte Beschilderung erfordert dann allerdings – wie vom Straßenverkehrsamt angesprochen – einen 'verkehrsberuhigten Ausbau' der Verkehrsfläche, was über den Ausbau als Mischfläche hinaus z.B. den Einbau von Baumscheiben, von Schwellen oder Kissen und die Markierung von Stellpätzen bedeutet. Der Bebauungsplan kann jedoch mit der Festsetzung 'verkehrsberuhigter Bereich' keine Aussage bzgl. ordnungsrechtlicher Maßnahmen nach Straßenrecht treffen. Insofern muss unterschieden werden zwischen der Festsetzung 'verkehrsberuhigter Bereich' im Bebauungsplan und einer Beschilderung 'verkehrsberuhigter Bereich'.

Innerhalb der 'Fläche mit besonderer Zweckbestimmung' der Planstraße 2 ist eine Wendeanlage vorgesehen. Somit ist keine Sammelstelle für Mülltonnen notwendig, da sie auch in ca. 100 m Entfernung (Wendeanlage der Planstraße 1) zu den Gebäuden für die Anwohner nicht zumutbar wäre.

Der Bebauungsplan weist im südöstlichen Bereich von der Planstraße 2 bis zur Verrohrung des Hebborner Baches einen Fuß- und Radweg aus. Aufgrund der beengten Verhältnisse in der Örtlichkeit und zugunsten der Bachrenaturierung wurde eine Breite von 2 m vorgesehen.

Im weiteren Verlauf wird auf dem bestandsgebundenen Grundstück Odenthaler Straße Nr. 66 bis zur Odenthaler Straße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Hier besteht zurzeit eine private Zuwegung zu dem Wohngebäude im Hintergelände. Die Inanspruchnahme dieser privaten Zuwegung für eine öffentliche Wegenutzung erscheint städtebaulich vertretbar und verhältnismäßig.

Der festgesetzte Fuß- und Radweg dient der Anbindung der im Innenbereich geplanten Wohnnutzungen an das südwestlich angrenzende Stadtzentrum von Bergisch Gladbach und der nahegelegenen Schule. Die zwischen den Gebäuden Odenthaler Straße 64 und 66 vorhandene Fläche ist die einzige 'Baulücke' einer ansonsten geschlossenen Bebauung entlang der Odenthaler Straße und somit die einzige Möglichkeit einer Anbindung des Innenbereiches an die Odenthaler Straße. Da die fußläufige Anbindung des Plangebietes an das Stadtzenrum und der nahegelegenen Schule ein elementares städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes und somit ein öffentliches Interesse darstellt, wird diese Wegeverbindung planungsrechtlich festgesetzt.

### 5.2.6 Grünflächen / Bachlauf / Bachaue

Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplan ist die Renaturierung des vorhandenen, z.T. verrohrten Bachlaufes. Durch die Renaturierung des Hebborner Flutgrabens soll die ökologische Situation im Plangebietes verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt für den Bachlauf (Bachaue) eine ca. 10 m breiten Trasse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche fest. Der genaue Bachverlauf innerhalb der 10 m breiten Trasse sowie die Ausbau - und Renaturierungsmaßnahmen des zz. verrohrten Bachlaufes werden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz geregelt.

### 5.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zum Teil Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, wie die Entwicklung eines Waldmantels und die Aufforstung des zurzeit zur Tierhaltung genutzten und des brachliegenden Hangbereiches.

Sie werden planungsrechtlich durch die Ausweisung von 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' gesichert und sind textlich näher bestimmt (siehe auch Absatz 6.1 der Begründung).

### 5.2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh- und Fahrrecht 1 (gr 1 / fr 1) sichert ausgehend von der Planstraße 1 die Erschließung einer südlich gelegenen, rückwärtigen SPE - Fläche und somit die Bewirtschaftung der privaten Grünfläche.

Das Geh- und Fahrrecht 2 (gr 2 / fr 2) sichert auf dem Grundstück Odenthaler Straße 66 die An-

bindung der im Innenbereich geplanten Wohnbebauung an das südwestlich angrenzende Stadtzentrum von Bergisch Gladbach.

Weiterhin wird durch ein Leitungsrecht (lr 1) auf dem Grundstück Odenthaler Straße 66 der Bachlauf des in diesem Bereich unterirdich verlaufenden Hebborner Flutgrabens gesichert.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

## 5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Dachform / Dachneigung / Drempel / Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Wohn- und Mischgebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch ‘geneigte Dachflächen’ (Satteldach) geprägt wird.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen und homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die zukünftige Wohnbebauung WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 eine Dachneigung von 32° bis 42°, Höchstmaße für die Drempelhöhe sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 6,0 m) fest.
Für die Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 7 wird aufgrund der geringeren Bautiefe des Hauptbaukörpers eine Dachneigung von 35° bis 45° und eine Dachhöhe von 6,60 m festgesetzt.
Die gestalterischen Beschränkungen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden damit begründet, dass die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluß des Gebäudes zu gestalten sind.

Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 86 BauO NW wurden aus dem Bestand entwickelt.

# 6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

## 6.1 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der natur-

schutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die seitens der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsprüfung vom Mai 1999 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.

Für die geplante Bebauung werden überwiegend die Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei, Hausgärten und eine heute noch genutzte Gewerbefläche beansprucht.
An die Gärtnereibrache grenzt im Osten ein steiler Hangbereich, der durch unterschiedliche Biotoptypen geprägt ist. Der überwiegende Teil des Hanges ist bewaldet. Der Gehölzbestand der Gärten geht in den bewaldeten Hang über.
Weiter südlich schließt sich ein unbewaldetes, eingezäuntes Stück an, das zur Tierhaltung genutzt wird. Lediglich kleinere Gehölze der ehemaligen Waldvegetation sind noch vorhanden.
Der bewaldete Hang im Osten des Plangebietes soll in seiner Gesamtheit als ökologisch wertvolles Biotop erhalten bzw. entwickelt werden. Zum Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt:

**SPE 1: Schutz, Pflege und Entwicklung des bewaldeten Hangbereiches**

Ziel der Maßnahmen auf der mit SPE 1 bezeichneten Fläche ist es, den Waldbestand des Hangbereiches in seiner hohen ökologischen Funktion als Waldbiotop und zur Sicherung der Hangböschung dauerhaft zu erhalten. Daher werden im Bebauungsplan Pflegemaßnahmen im Sinne der naturnahen Waldbewirtschaftung zur Förderung und Weiterentwicklung des strukturreichen Mischbestandes festgesetzt.

**SPE 2: Aufforstung des zurzeit zur Tierhaltung genutzten und des brachliegenden Hangbereiches**

Der südlich gelegene, zurzeit zur Tierhaltung genutzte und der brachliegende Hangbereich ist in Ergänzung zu Maßnahmen auf der mit SPE 1 bezeichneten Fläche wieder aufzuforsten. Die Aufforstung ist zur Erweiterung und Stabilisierung des Waldbiotopes und auch zur Sicherung der Hangböschung notwendig.

**SPE 3: Entwicklung eines Hangbereiches**

Der Gehölzbestand des Hangbereiches erstreckt sich über den Böschungsfuß hinaus in den Bereich der Gärtnereibrache. In diesem Übergangsbereich hat sich eine Strauchschicht mit Einzelbäumen ausgebildet, die zurzeit eine natürliche Abschirmung des Waldes darstellt. Der Gehölzbestand, der durch Anwendung von Baumschutzmaßnahmen erhalten werden kann, wird zur Entwicklung eines Waldmantels miteinbezogen. Lücken im Waldmantel sind so zu ergänzen, dass ein dichter Gehölzbestand ausgebildet wird. Die Maßnahme dient dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung der abschirmenden Funktionen des Waldmantels und dem Erhalt der Strukturvielfalt des Waldbiotopes.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen auf den mit SPE 1, SPE 2 und SPE 3 bezeichneten Flächen ist im Plangebiet etwa die Hälfte des erforderlichen Ausgleichs herzustellen. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung einer Obstwiese auf den o.g. städtischen Flächen von ca. 12.000 qm ausgeglichen (siehe Anlage)
Insgesamt haben diese städtischen Flächen eine Größenordnung von 20.888 qm. Im Anschluss an

eine Ausgleichsfläche (3.000 qm), die im Zuge des Landespflegerischen Fachbeitrages zur Deponie Birkerhof festgelegt wurde, bestehen hier auf den verbleibenden 17.888 qm Möglichkeiten zur Festsetzungen weiterer Ausgleichsmaßnahmen. Die Fläche wird zur Zeit als Grünland genutzt. Im Umfeld ist alter Obstbaumbestand vorhanden. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Entwicklung einer Streuobstwiese im Anschluss an alte Obstbestände. Durch diese Entwicklung geschlossener Streuobstbestände wird der dörfliche Charakter des Siedlungsbereiches Steinacker gewahrt.
Die Streuobstwiese ist entsprechend der Anlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach anzulegen.
Die außerhalb des Plangebietes liegenden städtischen Grundstücke Gemarkung Hohnschaft Flur 4 Nrn.: 1059/77, 997/77, 1061/77, 3013 als auch die im Plan auf den privaten Grünflächen mit SPE 1, SPE 2 und SPE 3 bezeichneten 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' und die darauf auszuführenden textlich festgesetzten Maßnahmen werden

- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zu 80 % und
- den Erschließungsanlagen zu 20 % zugeordnet.

Die Sicherung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine Umlegung und in Ersatzvornahme durch die Stadt Bergisch Gladbach.

## 6.2 Lärmimmissionen

Dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm - von Mai 1999 bezüglich der Ermittlung des Straßenverkehrs- und des Industrie- und Gewerbelärms, liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes für die vorhandene und geplante Bebauung eine Vorbelastung durch Verkehrslärm und somit eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsqualität vor.

Auf das Plangebiet wirken zukünftig Straßenverkehrslärmemissionen insbesondere von der Odenthaler Straße, Rommerscheider Straße, Bergstraße und der vorgesehenen Planstraße mit Tiefgaragenzufahrten sowie Industrie- und Gewerbelärm von Seiten des unter Bestandsschutz fortbestehenden Metallbaubetriebes.

Für die Bereiche der Odenthaler Straße und der Rommerscheider Straße bis Hausnummer 26 sieht der Bebauungsplan 'Mischgebiet' vor. Die nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete geltenden Grenzwerte von 65 dB (A) am Tage und 55 dB (A) in der Nacht werden durch die ermittelten Immissionspegel überschritten.

Die nach der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) für Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht werden in den als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesenen Bereichen um 3 dB (A) überschritten.

Aufgrund vorhandener Verkehrsgeräusche der Odenthaler Straße und der Rommerscheider Straße und der somit bedingten Vorbelastung des Plangebietes, sowie aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Grenzwerte der 16. BImSchV, sind zur Gewährleistung weitgehend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen er-

forderlich.
Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden müssen passive Lärmschutzmaßnahmen bei der Überplanung der Gebäude berücksichtigt werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände können aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht eingesetzt werden und sind gestalterisch nicht erwünscht. Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ist aufgrund der Funktion als überörtliche Erschließungstraße und der Verkehrsbelastung der betroffenen Straßen nicht möglich. Damit bleibt nur die Möglichkeit mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen. Klare Anforderungen an den passiven Schallschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Hier werden zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet und nutzungsabhängige Schallschutzdämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Die von dem metallverarbeitenden Gewerbebetrieb ausgehenden Lärmemissionen wirken sich nur in geringem Maße auf die bestehenden wie auch auf die geplanten Wohngebäude aus. Die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionswerte der TA Lärm werden unterschritten. Da im Einwirkungsbereich des Emittenten mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und die Einwirkungen unter Berücksichtigung des ‘Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme’ zumutbar sind, können die selben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die weiter oder gleich weit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung sowie den durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglichen Schutz der Wohn- und Arbeitsräume ist die beabsichtigte Ausweisung von ‘Mischgebieten’ und ‘Allgemeinen Wohngebieten’ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

## 6.3 Altlasten

Aufgrund des bestehenden metallverarbeitenden Gewerbebetriebes und des ehemaligen Gartenbaubetriebes im Innenbereich des Bebauungsplangebietes bestand für das Gebiet ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Die Ergebnisse der daraufhin erstellten Bodenuntersuchungen zeigen nur im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes geringfügige Aufschüttungen mit Bauschuttanteilen. Bei der chemischen Analytik wurden - mit Ausnahme einiger weniger leicht erhöhten Cadmiumwerte - keine Auffälligkeiten festgestellt. Insofern ergeben sich diesbezüglich keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.

# 7. Ver- und Entsorgung

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

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Laut Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung des Ingenieurbüros H.- P. Fülling zum Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm - mit Datum vom 28.04.1997 ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Daher erfolgt die Entwässerung des Plangebietes durch Anschluss an die Trennkana-

lisation und darüber an den durch das Bebauungsplangebiet verlaufenden Vorfluter, den Hebborner Bach. Die entsprechenden Randbedingungen bezüglich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung sind Gegenstand des notwendigen Erlaubnisverfahren.
Vorsorglich ist im Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang und der ordnungsgemäßen Entsorgung von gegebenenfalls belastetem Bodenmaterial aufgenommen.

# 8. Umsetzung des Bebauungsplanes

## 8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für erforderliche bodenordnende Maßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

Durch die Überplanung bestandsgebundener Bereiche und zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist für den Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm - eine Umlegung erforderlich.

## 8.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Flächenerwerb, die Herstellung und die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Renaturierung des Hebborner Flutgrabens und für die in Ersatzvornahme durch die Stadt herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten werden satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,12.11.1999
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter