B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2241/1 - Unterhebborn - (§ 9 (8) BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

3. Gegenwärtige Situation

3.1 Lage und Bedingungen

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.3 Altlasten

3.4 Teilweise Aufhebung des B-Planes Nr. 2 - Hebborner Feld - sowie dessen 1. Änderung

4. Städtebauliche Lösung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Aufhebung zulässiger Nutzungen

4.4 Grün-, Frei- und Wasserflächen

4.5 Verkehrsflächen

4.6 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

4.6.1 Gewerbelärm

4.6.2 Verkehrslärm

5. Ver- und Entsorgung

6. Denkmalschutz

7. Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet charakterisiert sich durch ein ungeordnetes Nebeneinander von wohn- und gewerblichen Nutzungen verbunden mit Emissionskonflikten.

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet begrenzt sich im Norden, Westen und Osten jeweils durch die nördliche, westliche bzw. östliche Straßenbegrenzungslinie der Straßenzüge Romaneyer Straße, Alte Wipperfürther Straße, Odenthaler Straße und historischem Fußweg.

Im Süden wird das Plangebiet im wesentlichen durch die nördliche Grenze der Parzellen 2301 und 1758/576, im Nordwesten durch die jeweils westlichen Grenzen der Flurstücke 2284, 377/126 und 127/3 begrenzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches berücksichtigt alle die Grundstücke, die ggf. zu einem Immissionskonflikt beitragen bzw. die Beeinträchtigungen ausgesetzt sind.
Die nördlich der Romaneyer Straße gelegenen Grundstücke werden ausgegrenzt, da gemäß gutachterlicher Stellungnahme die jeweils anteiligen Gewerbelärmimmissionspegel innerhalb der für WA-Gebiete heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 liegen bzw. von Verkehrslärmemissionen der B 506 überlagert werden.

3. Gegenwärtige Situation

3.1 Lage und Bedingungen

Das überwiegend bereits bebaute Plangebiet charakterisiert sich durch ein ungeordnetes Nebeneinander von wohn- und gewerblichen Nutzungen mit zum Teil erheblichen Verkehrslärmemissionen.

Die Odenthaler Straße ist vorwiegend durch Wohnbebauung mit kleineren, den periodischen Bedarf deckenden Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Hinsichtlich der innerhalb und an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben siehe Ziffer 4.6.1.

Während der 70-er Jahre entsprach die Eigenart des Plangebietes aufgrund verstärkter gewerblicher Nutzung einem Mischgebiet.

Durch einen sich vollzogenen Nutzungswandel in vorherrschende Wohnfunktion ist die Eigenart des Gebietes - insbesondere im Bereich Romaneyer Straße - nicht mehr eindeutig bestimmbar.

Der Hebborner Flutgraben ist von der B 506 bis in Höhe des Grundstückes Odenthaler Straße 250 verrohrt, im weiteren Verlauf ist er - mit Ausnahme einzelner Durchlässe - offen geführt.

...

Fauna und Flora sind durch die vorhandene Nutzung, Oberflächenversiegelung, Ziergarten-/Nutzgartennutzung geprägt.
Entsprechend zeigt sich für das Plangebiet - mit Ausnahme des östlichen Teilbereichs (Obstwiese, waldartige Bestände) und des Grundstückes Odenthaler Straße 242 - keine nennenswerte ökologische Wertigkeit.

Zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität stellen Lärmemissionen der Hauptverkehrsachsen B 506 und L 270 dar.

3.2 (Planungs-) rechtliche Situation

GEP

Das Plangebiet ist als Wohnsiedlungsbereich dargestellt, nördlich und östlich grenzen Erholungsbereiche.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich im wesentlichen "Wohnbaufläche" dar.
Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 83/2241 - Unterhebborn - gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch entsprochen.

Landschaftsschutz

Der südöstliche Teil des Planungsgebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Erhaltungssatzung

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans besteht eine Satzung im Sinne des § 172 Baugesetzbuch.

Die Erhaltungssatzung soll insbesondere die Kleinmaßstäblichkeit der Straßenrandbebauung im Ortseingangsbereich sichern.

3.3 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3.4 Teilweise Aufhebung des B-Planes Nr. 2 - Hebborner Feld - sowie dessen 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 sowie dessen 1. Änderung werden - soweit sie von dem Bebauungsplan Nr. 2241/1 überlagert werden - aufgehoben.
Die Änderung begründet sich einerseits in der Veränderung der Straßenverkehrs-

...

fläche und damit erforderlicher städtebaulicher Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, andererseits in der Anpassung an bestehende Verhältnisse im Bereich des Kirchenparkplatzes (ehemals überbaubare Fläche).

4. Städtebauliche Lösung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorherrschende Wohnnutzung bzw. den sich tendenziell vollzogenen Nutzungswandel von verstärkter gewerblicher Durchmischung in Wohnfunktion wird entlang der L 270 und B 506 allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Festsetzung beabsichtigt, gewachsene - bereits durch Verkehrsemissionen zum Teil erheblich beeinträchtigte - Strukturen nicht durch zusätzliche gewerbliche Immissionen eines Mischgebietes zu belasten, d.h., bestehende Nutzungskonflikte nicht durch Anhebung der Zumutbarkeitsschwellen zu verschärfen bzw. festzuschreiben.

Die Festsetzung soll darüber hinaus die Ortsteil-Zentrumsfunktion des südlichen Teiles der Odenthaler Straße stärken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch, insbesondere Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.

Unter Berücksichtigung vorhandener überbauter Flächen soll durch festgesetzte Baugrenzen ein weitgehenes Maß an Grünflächenerhaltung bzw. geringstmögliche Auswirkungen auf Grund und Boden gewährleistet werden.

Gemäß Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung wird für das unbebaute Grundstück Odenthaler Straße 242 - aufgrund erhaltenswerter Baumbestände und der Verzahnung mit der angrenzenden freien Landschaft (mit Bäumen bestandenes Landschaftsschutzgebiet) - keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Als Ausgleich wird die im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert.

In Anlehnung an den Bestand bzw. unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung werden in allen Plangebietsteilen offene Bauweisen festgesetzt.

4.3 Aufhebung zulässiger Nutzungen

Die im Hinterland der Odenthaler Straße gemäß § 34 Baugesetzbuch genehmigten und ausgeübten Nutzungen (Wohngebäude) werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

Die Festsetzung zielt auf eine planungsrechtliche Sicherung der zur Renaturierung des Flutgrabens erforderlichen Flächen, eine langfristig anzustrebende freie Bachaue sowie einen konsequenten, landschaftsorientierten Über-

gang in die freie Landschaft. Die Renaturierung des Bachlaufes in Verbindung mit einer hinreichend bemessenen Bachaue liegt im öffentlichen Interesse. Zu benennen sind hier Aspekte wie Erhöhung ökologischer Potentiale, Erhöhung der mikroklimatischen Wirkung, Biotopvernetzung und Schaffung von Retentionsräumen.

Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen hätte in der Konsequenz zu einer - unvertretbaren - Ausweitung der überbaubaren Flächen für alle Hinterliegergrundstücke der Odenthaler Straße führen müssen.
Ein dadurch entstehender "Bauriegel" wäre geeignet, die ökologische Bedeutung der Renaturierung grundlegend in Frage zu stellen.
Die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudes Odenthaler Straße 252 a stände einer Bachöffnung generell entgegen.

Die aufstehenden Gebäude unterliegen dem aus Art. 14 GG hergeleiteten Bestandsschutz.

Im Hinblick auf den für vorhandene Nutzungen gegebenen Bestandsschutz, einen ggf. zu gewährenden - gesetzlich geregelten - Ausgleich von Vermögensnachteilen sowie die ökologische Bedeutung der Bachrenaturierung ist eine Bereinigung der Hinterliegergrundstücke gerechtfertigt.

4.4 Grün-, Frei- und Wasserflächen

Für den teilweise verrohrten Hebborner Flutgraben ist eine Bachöffnung vorgesehen. Die dafür notwendigen Flächen werden planungsrechtlich gesichert, beabsichtigte Aus- und Umbaumaßnahmen erfolgen nach Wassergesetzen.

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der baumbestandenen Grünfläche Odenthaler Straße 242 (siehe Umweltverträglichkeitsprüfung) erfolgt die Festsetzung eines Pflanzbindungsgebotes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch.

Mit den Festsetzungen ggf. entstehende Entschädigungsansprüche sind außerhalb des Aufstellungsverfahrens zu regeln.

4.5 Verkehrsflächen

Entlang der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes ist der bereits seit 1895 existente Fußweg als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg)" festgesetzt.

Der Weg bildet ein Teilstück der Hauptfußwegeachse zwischen Innenstadt und nördlich angrenzenden Erholungsbereichen.

Die Fußwegebeziehung - derzeit in Privateigentum - ist seit Jahren vorhanden und genutzt. Die planungsrechtliche Festsetzung dient der Legalisierung einer bisherigen Nutzung bzw. der Bereinigung von Rechtsverhältnissen.
Beabsichtigt ist die Beibehaltung der vorhandenen Trassenführung und der bestehenden Eigenschaft als "Wald- und Wiesenweg".

...

Eingriffe in Natur und Landschaft, z.B. durch Baumfällung, Bodenverdichtung o.ä. sind nicht vorgesehen.

Durch die öffentliche Wegenutzung entstehende Nutzungskonflikte, z.B. Lärmbelästigung für Anlieger, sind nicht zu erkennen.

Im Einvernehmen mit der höheren Landschaftsbehörde ist zur Sicherung o.g. Weges eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen worden. Die für dieses Gebiet getroffenen Festsetzungen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft) widersprechen nicht dem Landschaftsschutz.

Aufgrund der Überplanung eines bestandsgebundenen Gebietes beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Übernahme vorhandener Straßen und Wege.

Die B 506 und L 270 sind in den vorhandenen Ausbaubreiten als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke (Bestandsschutz für Nutzungen) ist privatrechtlich geregelt und bedarf keiner planungsrechtlichen Sicherung.

4.6 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

4.6.1 Gewerbelärm

Bis in die 80-er Jahre entsprach das Gebiet südlich der Romaneyer Straße der Eigenart eines Mischgebietes. Durch Betriebsaufgaben bzw. ordnungsbehördlichen Verfügungen und damit verbundenem Nutzungswandel dominiert heute Wohnfunktion.

Der nördliche Planbereich ist als Kleinstgemengelage zu bezeichnen, der südlich angrenzende Bereich entspricht eindeutig der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes.

Auf das Plangebiet wirken derzeit zwei gewerbliche Nutzungen - Steinmetzbetrieb und Lager-/Umladestätte für ein Tiefbauunternehmen - ein.

Für Gemengelagen gilt - wie für alle Planungen - das Verbesserungsgebot, zumindest das Verschlechterungsverbot; städtebauliche Mißstände - um solche handelt es sich hier - dürfen nicht festgeschrieben werden.

Im Rahmen der Planungshoheit obliegt es der Kommune, innerhalb der gesetzlichen Vorgaben die städtebauliche Entwicklung zu bestimmen. Für den nördlichen Planbereich - entlang der Romaneyer Straße - stehen sowohl eine Mischgebiets- als auch eine allgemeine Wohngebietsausweisung zur Disposition.
Im allgemeinen ist das Nebeneinander von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten rechtlich unbedenklich, weil diese Gebietsarten in der von der Baunutzungsverordnung geschaffenen Rangordnung unmittelbar aufeinander folgen.
Eine Mischgebietsausweisung im nördlichen Planbereich führt hier jedoch aus nachstehenden Gründen zu einer Verfestigung bestehender Immissionskonflikte.

Steinmetzbetrieb

Der durch den Steinmetzbetrieb verursachte Gewerbelärm zeigt gemäß gutachterlicher Stellungnahme einen anteiligen Immissionspegel von 49 dB(A) an Meßunkt 7. Der der südlich angrenzenden Wohnbebauung nächstgelegene Meßpunkt 8 zeigt einen anteiligen Immissionspegel von 39 dB(A).
Gemäß Bauschein für eine Betriebserweiterung (datiert 1971) sind Betriebsgeräusche bei den nächst benachbarten Wohnhäusern auf 60/45 dB(A) beschränkt.

Auch wenn bei einer typisierten Betrachtung ein Steinmetzbetrieb sich nicht in die Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes einfügt, sind gemäß lärmtechnischer Untersuchungen keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Der Betrieb unterliegt in einem WA-Gebiet dem Bestandsschutz. Die zur Orientierung hinsichtlich der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen heranzuziehenden Werte liegen bei 55/40 dB(A). Der Immissionspegel beträgt an Meßpunkt 7 49 dB(A).

Der/die Betriebsablauf/-entwicklung künftig hemmende Wirkung durch eine WA-Festsetzung ist nicht zu erkennen. Selbst bei einer Lärmverdoppelung (Steigerung um 3 dB(A))liegen die Immissionspegel unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005.

Dem Betrieb zugehörig ist ein nördlich der Romaneyer Straße gelegener und sporadisch frequentierter Lagerplatz für Roh- bzw. bearbeitete Materialien.
Einer planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes durch Ausweisung eines Mischgebietes steht u.a. die damit verbundene unbefristete Festschreibung der verkehrlichen Konflikte in diesem Bereich entgegen.
Darüber hinaus ist mit einer MI-Ausweisung die generelle Erhöhung der Zumutbarkeitsschwelle hinsichtlich Lärmimmissionen für die vorherrschende Wohnnutzung gegeben.

Aufgrund vorgenannter Aspekte sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten, ggf. sporadisch auftretende Spitzenpegel sind im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar und vertretbar.

Lager-/Umladestätte

Bauunternehmungen mit Kfz- und Maschinenparks sowie Lagerplätze der im Plangebiet vorhandenen Größenordnung sind bei typisierter Betrachtung aufgrund der ihnen eigenen optischen und akustischen Störgrade weder in WA- noch in MI-Gebieten zulässig.

Der Lagerbestand ist nach wiederholter Inaugenscheinnahme eher als "Neben"-Lagerstätte mit "wilder" Lagerung der Bestände zu bezeichnen; gelagert werden neben geringfügigen Mengen an Baumaterialien auch Altmetalle und sonstige Abfallprodukte.

Es handelt sich um eine selbständige bauliche Nutzung.

Die planungsrechtliche Sicherung eines ordnungsgemäß geführten Betriebes kann lediglich mit Hilfe einer GE- bzw. MI-Ausweisung in Verbindung mit § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung erfolgen, die aufgrund schutzbedürftiger Interessen der

...

Wohnnutzung hier eine erhebliche Konfliktverschärfung beinhalten würde.

Gemäß schallschutztechnischer Untersuchungen bewirken Radladeremissionen aus dem Bereich des Lagerplatzes einen anteiligen Immissionspegel von 58 dB(A) an Meßunkt 8. Darüber hinausgehende akustische Störeffekte sowie das optische Erscheinungsbild stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen dar.

Der Lager- und Umladeplatz stellt eine widerrechtlich errichtete bzw. über einen begrenzten Zeitraum geduldete Nutzung (siehe verwaltungsgerichtlichen Vergleich von 1978) dar.

Im Hinblick auf die mit der Bauleitplanung bezweckten "Bereinigung" der Gesamtsituation im Plangebiet, ist eine über den zu gewährenden Bestandschutz hinausgehende weitere Lagernutzung städtebaulich unvertretbar.

Gemäß Freistellungsverordnung bzw. Landesbauordnung 85 waren/sind in Nichtwohngebieten - hierzu zählen Mischgebiete - Lagerplätze bis zu 300 qm genehmigungsfrei und damit zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet besteht aufgrund des ehemaligen Mischgebietscharakters im nördlichen Planbereich ein bis zu 300 qm Fläche umfassender Bestandschutz.
Entsprechend zeigt die Ausweisung eines MI-/WA-Gebietes hinsichtlich der künftigen Lagernutzungsmöglichkeit des Grundstückes keine unmittelbare Auswirkung. Zu berücksichtigen sind jedoch damit in Zusammenhang stehende Zumutbarkeitsgrenzen für Lärmimmissionen.

In Anbetracht vorgenannter Aspekte sowie im Hinblick auf die künftige wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes im Rahmen einer WA-Ausweisung ist die "Überplanung" des Lagerplatzes vertretbar.
Ein Eingriff in den eigentumsrechtlichen Schutz des Art. 14 GG, wie z.B. in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, ist nicht erkennbar. Weder aus der bisherigen Nutzung noch der dem Plangeber bekannten Situation ergibt sich die Notwendigkeit einer Lagernutzung an diesem Standort.

Gewerbelärmemissionen von nördlich der Romaneyer Straße gelegenen Betrieben werden - wie aus Tabelle 5.2.7/6.1 Lärmgutachten ersichtlich - von Verkehrslärmen überlagert. Gemäß Genehmigungsbescheid für den Dolomitabbau sind Geräuschimmissionen an den Wohnhäusern Romaneyer Straße 35 - 45 auf 55 dB(A) am Tage beschränkt.
Die Abtragung ist zeitlich befristet, anschließend sind die Flächen zu rekultivieren, so daß der Zustand der "freien Landschaft" errreicht wird.
Durch Gewerbelärm entstehende Konflikte sind damit nicht ersichtlich.

4.6.2 Verkehrslärm

Eine faktische Lärmvorbelastung und damit Beeinträchtigung der Wohnqualität stellen die Hauptverkehrsachsen B 506 und L 270 dar.
Die Immissionspegel liegen hier zwischen 71 und 74 dB(A) am Tage bzw. 58 und 64 dB(A) während der Nachtzeiten (siehe Tabelle 6.1 Lärmgutachten).

...

Um weitgehend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen textlich festgesetzt (DIN 4109).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Reduzierung des Kfz-Aufkommens, sind aufgrund der gewachsenen Funktion der Verkehrsachsen derzeit nicht realisierbar.

Ebenfalls sind - neben dem Schutz des Gebäudeinneren auch Außenwohnbereiche schützende - passive Maßnahmen wie Lärmschutzwände bautechnisch nicht durchführbar.

Im Hinblick auf die faktische Lärmvorbelastung sowie den durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch möglichen Schutz der Wohnräume ist die Ausweisung eines WA-Gebietes vertretbar.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation.

6. Denkmalschutz

Das Gebäude Romaneyer Straße 34 sowie das Wegekreuz im Bereich Odenthaler Straße 261 unterliegen § 3 Denkmalschutzgesetz. Gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

7. Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen

Durch die Überplanung eines bestandsgebundenen Gebietes sind Eingriffstatbestände im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen nicht erkennbar.

Unbeschadet dessen stellt die Renaturierung des Hebborner Flutgrabens eine qualitative Steigerung der ökologischen Wertigkeit dar.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 01.06.1992

In Vertretung

Daubendiek

Stadtbaurat

gehört zur Verfügung
vom 26. Nov. 1992
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Wagner