Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan

Nr. 3342 - Lohhecke -

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Konzeption
- **4.1 Allgemeine Planungsziele**
- **4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
  - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
  - 4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - 4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung
  - 4.2.6 Grünflächen
  - 4.2.7 Versorgungsfläche Elektrizität
- **4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**

5. Umweltbelange
- **5.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**
- **5.2 Lärm**
- **5.3 Umweltgeologische Bodenuntersuchungen**

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Planungsanlass

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt für die Ortslage Sand eine langfristige Strategie zur Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Grundsätzliches, stadtentwicklungspolitisches Ziel dieser Bemühungen ist es, zusätzliche Wohnbebauung vorrangig im Einzugsbereich um die Stadtzentren – im vorliegenden Falle der Stadtmitte – zu orientieren, wo wichtige Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind und sinnvoll ausgelastet werden. Zusätzlich soll der Innenentwicklung des Siedlungsraumes (Stadt der kurzen Wege) der Vorrang vor einer Außenentwicklung in die freie Landschaft gegeben werden. Eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft wird dadurch vermieden.

Zugleich werden vorrangig solche Flächen erschlossen, die sich auf relativ einfache Art und Weise anbinden lassen, so dass die vorhandenen öffentlichen Anlagen (Verkehranlagen und technische Infrastruktur) ausgelastet werden bzw. wirtschaftlich betrieben werden können.

Neben den o.g. technischen Anlagen wird durch die Wohnbaulandentwicklung in Sand insgesamt – insbesondere für junge Familien mit Kindern – erreicht, dass die vorhandene soziale Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten) nachhaltig ausgelastet wird. Zwar zeigen die derzeitigen Belegungszahlen der o.g. sozialen Einrichtungen, dass eine ausreichende Auslastung vorliegt, gleichwohl müssen auch in Zukunft Anstrengungen unternommen werden, diese Auslastung vor dem Hintergrund der zunehmenden geburtenschwachen Jahrgänge langfristig sicher zu stellen.

Neben den sozialen Einrichtungen muss es auch Ziel sein, der ansässigen und neu hinzukommenden Bevölkerung – und hier insbesondere den älteren, weniger mobilen Menschen – vielfältige, verbrauchernahe Versorgungsangebote des kurzfristigen Bedarfs im Ortsteil Sand (neben den Angeboten in der Stadtmitte für den langfristigen Bedarf) bereitzustellen. Dies kann jedoch nur bei einer entsprechenden Mantelbevölkerung vor Ort gelingen. Diese Bemühungen zeigen durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich der Sander Kirche erste Erfolge und sollen durch eine weitere ortsnahe Siedlungsentwicklung Sands befördert werden.

Die o.g. grundsätzlichen Überlegungen für die Entwicklung Sands sind in den 1990er Jahren in Voruntersuchungen der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Sand gemündet. Es wurden insgesamt 7 Standorte im Ortsteil Sand auf ihre Flächeneignung im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung untersucht. Dabei wurden 3 Standorte aus verschiedenen Gründen (insbesondere land- und forstwirtschaftliches Potential) für eine bauliche Entwicklung zurückgestellt. Eine Fläche konnte nach § 34 BauGB entwickelt werden. Bzgl. der übrigen 3 Standorte hat der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen, die Flächen unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf ihre Eignung zu prüfen und – sofern möglich – über Bauleitplanverfahren für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Einer dieser 3 Standorte stellt der Bereich der Lohhecke dar, der sich sowohl unter städtebaulichen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten als geeignet herausgestellt hat.

Bestandssituation

Bei dem Plangebiet Lohhecke handelt es sich um einen mit größtenteils straßenbegleitender Bebauung gefassten Baublock in zentraler Lage des Ortsteils Sand. Die Nutzung wird überwiegend durch eine 1- bis 2- geschossige Wohnbebauung bestimmt.

Der innere Blockbereich ist im Wesentlichen unbebaut mit z.T. sehr tiefen Grundstücken, die überwiegend als Gartenflächen genutzt werden. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten z.T. terrassiert ab. Im zentralen Bereich liegen die Flächen einer Gärtnerei teilweise brach. Hier gilt es daher einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, der von den Anliegern als Belastung empfunden wird.

Planungsrechtlich ist der Blockinnenbereich derzeit als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten. Einzelfallentscheidungen über § 34 BauGB konnten daher nicht herbeigeführt werden und hätte zudem zu einer unwirtschaftlichen Erschließung vieler Einzelgrundstücke geführt. Auch um den Blockinnenbereich einheitlich zu erschließen, stellt die Stadt Bergisch Gladbach den vorliegenden Bebauungsplan auf.

Planungsgeschichte, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – wurde in einer ersten Fassung in einem Planverfahren aufgestellt, das sich über zehn Jahre hinzog vom ersten Beschluss zur Bürgerbeteiligung 1994 bis zur Rechtskraft im Juni 2004. Das Umlegungsverfahren zu diesem Bebauungsplan war bereits im September 2003 vom Planungsausschuss angeordnet worden. Dieses Verfahren wurde im Sommer 2006 abgeschlossen. Auf der Grundlage des Umlegungsplans wurden die Grundstücke gemäß Bebauungsplan neu parzelliert und zugeteilt.

In einem Normenkontrollverfahren erklärte das Oberverwaltungsgericht (OVG) in Münster den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – im Juli 2007 auf Grund eines formellen Fehlers für unwirksam. In allen inhaltlichen Punkten, die von dem Antragsteller vorgebracht worden waren, gab das OVG der Stadt Recht. Einzige Ausnahme war die Regelung des ökologischen Ausgleichs, hier insbesondere die Abgrenzung des Eingriffsgebiets.

Um für den Bereich Lohhecke möglichst zeitnah wieder Planungsrecht zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – erneut aufgestellt werden. Da die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt werden, wird das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt:

- Der Bereich Lohhecke liegt inmitten des Siedlungsbereichs von Sand. Ziel des Bebauungsplans ist die bauliche Nachverdichtung des Blockinnenbereichs zwischen Sander Straße und Schulstraße. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit dem städtebaulichen Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan darf gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da das Plangebiet eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 20.000 m² aufweist.
- Der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – begründet weder die Zulässigkeit eines unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung fallenden Vorhabens noch sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Gebiete von ge-

meinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3342 - Lohhecke - ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
- im Norden durch die südliche Parzellengrenze der Sander Straße sowie die südliche Parzellengrenze der Bebauung Sander Straße 226 bis 228a,
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze der Bebauung Sander Straße 224 und Schulstraße 77
- im Süden durch die nördliche Parzellengrenze der Schulstraße,
- und im Westen durch die westliche Parzellengrenze der Bebauung Sander Straße 192 und Schulstraße 51.

Die Einbindung der bestehenden Bebauung entlang der Sander Straße sowie der Schulstraße in den Plangeltungsbereich begründet sich aus der Tatsache, dass sich aus der Erschließung des Blockinnenbereiches vielfältige Abhängigkeiten ergeben, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und einer Lösung zugeführt werden müssen. Insbesondere die Wahrung eines ausreichenden Abstands zwischen Neu- und Altbebauung muss hierbei geregelt werden, um unverträgliche Entwicklungen zu vermeiden.

Die Begrenzung des Planbereichs im Westen dient der zügigen Durchsetzung der Planung. Auch ohne Einbeziehung der weiter westlich gelegenen Grundstücke wird ein städtebaulich sinnvoller und wirtschaftlich vertretbarer Erschließungsabschnitt gebildet. Darüber hinaus bleibt es langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Bergisch Gladbach, den westlichen Teil des ursprünglichen Planbereichs ebenfalls baulich zu entwickeln und zu diesem Zweck die Erschleißungsanlage zu verlängern.

Die Abgrenzung im nordöstlichen Teil ist bedingt durch den zu erzielenden Auslastungsgrad der Erschließungsanlagen – auch im Hinblick auf die Folgekosten – sowie zur Unterbindung einer ungeordneten Hinterlandentwicklung. Die nicht einbezogenen Flächen weisen keine Abhängigkeiten zu der grundsätzlich baulichen Innenentwicklung auf und beeinträchtigen die Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlage nicht.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Oberziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich zu erreichen und hier eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Dabei können insbesondere die Grundstücke entlang der Schulstraße nicht den Maßstab für eine Neubebauung bilden. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss auf eine angemessene Verdichtung und einen möglichst sparsamen Verbrauch an Grund und Boden abzielen. Um trotzdem einen aufgelockerten Charakter für die Neubebauung zu sichern, werden nur freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, die auch im Blockinnenbereich möglichst wenig Verkehr induzieren und damit die Belastungen für die vorhandene Bebauung minimieren.

Der städtebauliche Entwurf wird so ausgelegt, dass an den beiden geplanten Wohnstraßen, die verschiedene Geländeniveaus erschließen, eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Nach dem städtebaulichen Konzept können insgesamt 19 freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden. Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt zum einen über die Sander Straße, zum anderen über die Schulstraße. Eine öffentliche Fußgängerquerung des Gebietes in Nord-Süd-Richtung (z.B. in Richtung Friedhof und Sportplatz) wird ermöglicht, so dass sich die Verhältnisse für Fußgänger im Vergleich zur heutigen Situation deutlich verbessern werden.

Mit der Bebauungsplanung werden stichpunktartig folgende Ziele verfolgt, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen:
- Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit Bauformen des Einfamilienhausbaues (nur freistehende Einzelhäuser zulässig),
- Schaffung von Baugrundstücken auch für junge Familien mit Kindern,
- Entwicklung einer sparsamen inneren Erschließung unter Lösung der topographischen Gegebenheiten,
- Entwicklung einer Fußwegeverbindung zur öffentlichen Querung des langgezogenen Blockbereiches in Richtung Friedhof / Sportplatz,
- Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Situation,

Es bleibt langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Bergisch Gladbach, die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen ebenfalls baulich zu erschließen durch Verlängerung der nördlichen Planstraße. Dieses Ziel wird jedoch auf Grund der im Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan von den Grundstückseigentümern geäußerten Widerstände zurück gestellt, um die Planung – Lohhecke – zügig weiter verfolgen zu können und eine bauliche Entwicklung zeitnah vorzubereiten.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dazu, die vorhandenen und neuen Wohnlagen vor störenden Nutzungen, die übermäßig viel Verkehr im Blockinnenbereich induzieren würden, zu schützen. Der Sicherung der Wohnruhe kommt dabei große Be-

deutung zu. Die ausgeschlossenen Nutzungen wären darüber hinaus der Entwicklung einer kleinteiligen und aufgelockerten Siedlungsstruktur abträglich.

Im Bereich der Bestandsbebauung sichert die Festsetzung die derzeit vorhandenen Nutzungen und lässt insbesondere an der Sander Straße als einem für Sand wichtigen Hauptverkehrszug auch noch Entwicklungsmöglichkeiten v.a. für eine kleinteilige Nahversorgung zu.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Neubauflächen von 0,25 bzw. 0,3 ist aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Sie bleibt unter der Obergrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO), um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes mit großen Grünanteilen zu sichern.

Der Teil der Siedlung, der über die Schulstraße angebunden wird, wird aufgelockerter entwickelt, da hier die topographischen Verhältnisse ein stärkeres Eingehen auf die bestehende Bebauung an der Sander Straße erfordert. Zudem handelt es sich bei der Schulstraße um eine geringer klassifizierte Straße als bei der Sander Straße, so dass auch hier bzgl. der Wohndichte auf diese Situation reagiert werden muss.

Nach den Festsetzungen zur GRZ ist ein Versiegelungsgrad von maximal 37,5 bzw. 45 % (unter Beachtung des § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig, der mit dem gewünschten aufgelockerten Charakter der Siedlung korrespondiert. Der städtebauliche Vorentwurf zeigt, dass die Werte eingehalten werden können und noch Spielräume für spätere bauliche Entwicklungen vorhanden sind. Dem Schutzgut Boden wird dadurch in hohem Maße Rechnung getragen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung wird die GRZ mit 0,4 als Obergrenze, die der § 17 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zulässt, festgesetzt. Die Festsetzung begründet sich daraus, dass in diesen Bereichen der baulichen Entwicklung größere Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden sollen als im Bereich der Neubebauung (s.o.).

Im Bereich der Bestandsbebauung sind durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der im Plangebiet vorherrschenden Situation und stellt punktuell Entwicklungsmöglichkeiten in Aussicht. Insgesamt besteht das Ziel, die städtebauliche Situation damit homogener entwickeln zu können, als dies über eine Steuerung nach § 34 BauGB möglich wäre.

Für das geplante Wohngebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um ein verträgliches Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu sichern und an die topografischen Gegebenheiten anzupassen. Hangabwärts wird auch eine bauordnungsrechtlich eingeschossige Bebauung immer zweigeschossig wirken. Die Festschreibung auf ein Vollgeschoss im Bebauungsplan ist erforderlich, um eine zu starke Verschattung der topografisch tiefer gelegenen Gebäude im Bestand zu schützen.

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

werden kann.

Die Höhenfestsetzung wurde darüber hinaus differenziert: Die jeweils nördlich der neuen Erschließungsstraßen liegende Bebauung darf eine maximale Firsthöhe von 5 Metern erreichen, da hier der Schutz der Bebauung entlang der Sander Straße im Vordergrund steht (günstige Belichtung / Besonnung). Hier ist eine bungalowartige Hangbebauung mit flach geneigtem Dach städtebauliches Ziel.

Die südlich der neuen Erschließungsstraßen liegende Bebauung wirkt sich weniger stark auf die Bestandsbebauung an der Sander Straße aus. Im Bereich der Erschließungsstraße aus Richtung Schulstraße wurde daher eine maximale Firsthöhe von 8 Metern festgesetzt. Hier ist ein konventionelles, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss städtebauliches Leitbild. Im Bereich der zweiten Erschließungsstraße, die an die Sander Straße angebunden wird, begründet sich grundsätzlich die maximal zulässige Firsthöhe wie vorgenannt. Da hier jedoch eine bis zu 2 Meter hohe Böschung notwendig wird, um die Straße in das Gelände einfügen zu können, werden hier größere Spielräume eingeräumt (maximale Firsthöhe: 10 Meter). Durch die Festsetzung wird eine Anordnung der Garagen in die Gebäude begünstigt, was gleichzeitig dem aufgelockerten Charakter der Siedlung zugute kommt.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten in Form von textlichen Nebenbestimmungen eingeführt worden. Da im östlichen Teil der Neubausiedlung auf Grund der Topografie besonders hohe Anforderungen an eine verträgliche Einordnung gestellt werden, werden hier baukörperbezogene Baufenster vorgesehen, die verhindern, dass durchgängige Gebäuderiegel errichtet werden können. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist dagegen weniger empfindlich. Hier wurden bandartige Baufenster vorgesehen, die bzgl. der Bauausführung größere Gestaltungsspielräume eröffnen.

Im Bereich der Bestandsbebauung wird eine maximal zulässige Bautiefe von 20 Metern durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze festgelegt. Die Bautiefe berechnet sich ab der Straßengrenze des Gründstücks. Eine zu enge Festlegung über Baufelder oder Baukörperfestsetzungen wäre der Bestandssituation unangemessen und würde die Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einschränken. Vereinzelt liegen Hauptgebäude der bestehenden Bebauung außerhalb dieser maximal zulässigen Bautiefe. Diese jeweiligen Gebäude oder Gebäudeteile genießen Bestandsschutz, sind aber mit den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen einer weitestgehend homogenen Baustruktur entlang der Sander Straße sowie der Schulstraße nicht mehr vereinbar.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise im Neubaubereich wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert. Daher sind im Neubaubereich nur Einzelhäuser zulässig.

4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen im Neubaubereich auf max. zwei Wohnungen (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt – wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzelhäuser und die Beschränkung der GRZ – das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte

im Blockinnenbereich. In dieser städtebaulich sensiblen Lage sind besondere Vorkehrungen gegen eine zu hohe Verdichtung erforderlich. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Neubaugebiets über zwei Stichstraßenlösungen wäre eine zu hohe bauliche Dichte (z.B. Geschosswohnungsbauten) der Wohnruhe abträglich und wird durch die Festsetzung wirkungsvoll unterbunden.

Auch das innere Verkehrsnetz der Neubausiedlung mit seinen Querschnittsbreiten und der Anzahl der Besucherparkplätze ist auf das städtebauliche Konzept bezogen und wäre bei einer unerwünschten Zunahme der Verkehrsmenge – z.B. ausgelöst durch Geschosswohnungsbau – nicht ausreichend dimensioniert.

4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Zur Prüfung der bautechnischen Machbarkeit in dem topografisch bewegten Gelände wurde vom Büro BWK Ingenieure eine Erschließungsplanung ausgearbeitet. Die Planung weist nach, dass die Erschließung des Gebietes umsetzbar ist. Sie bildet die Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt demnach – ausgehend von der Sander Straße und der Schulstraße – über zwei Stichstraßen in einer Breite von je 6,50 m. Die beiden Straßen enden in Wendeanlagen, die auf die vorgesehenen Verkehrsarten und -mengen abgestimmt sind.

Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse (Querschnittsbreiten für den Begegnungsfall, Besucherparkplätze, straßenbegleitende Grünflächen) bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die von der Sander Straße abzweigende Stichstraße ermöglicht die langfristige Erweiterungsoption der Siedlung in Richtung Westen.

Zur fußläufigen Querung des sehr langen Baublocks wird eine öffentliche Wegeverbindung vorgesehen (verbesserte Erreichbarkeit von Friedhof und Sportplatz).

4.2.6 Grünflächen, zu erhaltende Bäume

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der grünordnerischen Gestaltung der Straßenräume. Eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke über diese Grünflächen ist ausdrücklich nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden drei stadtraumprägende Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

4.2.7 Versorgungsfläche Elektrizität

Die elektrotechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Rheinischen NETZGesellschaft. Hierzu ist es notwendig, einen neuen Trafostandort vorzusehen, der durch eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert wird. Die Größe des Standortes wurde mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Die Festsetzungen zur Firststellung werden innerhalb des Bebauungszusammenhanges gemäß der gewünschten Baustruktur geregelt. In dem topographisch bewegten Gelände ist es notwendig, die Firstrichtung parallel zum Verlauf der Höhenlinien vorzugeben, da dies die Gewähr dafür bietet, dass sich die Neubebauung verträglich in die Örtlichkeit einfügt. Die Festsetzungen zur Firststellung dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung in dem topographisch bewegten Gelände störend wirken würden. Zugleich werden dadurch die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung an der Sander Straße minimiert. Die Festsetzungen gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume innerhalb des Baublocks.

Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind von der Festsetzung ausgenommen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

5. Umweltbelange

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung und damit von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Die umweltrelevanten Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Das Büro BPI-Consult GmbH hat in 2002 für die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) erstellt. Die Bestandserhebung dieses Gutachtens kommt zu demselben Ergebnis wie die bereits 1998 durch das Büro NARDUS erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) „Bestandsaufnahme und Bewertung“. Bis auf eine Gewächshaus- und Gartenbrache (von mittlerer ökologischer Bedeutung) finden sich im Plangebiet durchweg strukturarme Zier- und Nutzgärten bzw. eine Gärtnereifläche von insgesamt geringer ökologischer Wertigkeit. Baubedingt kommt es zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen. Darunter befinden sich Einzelbäume, die durch die Baumaßnahmen verloren gehen, oder bei denen mit Gefährdung zu rechnen ist.

Der nunmehr im beschleunigten Verfahren neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich unter 20.000 m² fest. Dementsprechend gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Festlegung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dienen gleichwohl der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dies geschieht durch den Erhalt von Gehölzstrukturen (städtebaulich markante Eichengruppe im Bereich der Schulstraße) und durch die

Anlage von straßenbegleitenden Grünstreifen. Des Weiteren wird der Eingriff nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Eingrünung der Wohnanlagen mit Zier- und Nutzgärten reduziert.

5.2 Lärm

Von dem Büro ADU cologne GmbH wurden in 2002 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die sich mit den nachfolgenden Lärmarten beschäftigen:

Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen von der Sander Straße ein. Im innenliegenden Neubaubereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte tags und nachts für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 signifikant unterschritten. Für die Bereiche, für die Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte festgestellt wurden, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ein Schutz der Wohnbebauung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) ist aufgrund der Örtlichkeit nicht sinnvoll (fehlende Flächen, städtebaulich-gestalterische Überlegungen). Daher werden bei der Lösung der Lärmschutzproblematik für den Straßenverkehr passive Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

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

Maßgeblichen Außenlärmpegeln (tags) von bis zu 60 dB(A) gemäß DIN 4109 sind die Lärmpegelbereich I und II zugeordnet. Die erforderliche Luftschalldämmung für diese Lärmpegelbereiche wird bereits durch Einhaltung der geltenden Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Die Lärmschutzfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die bestehende Bebauung entlang der Sander Straße. Dabei ist festzuhalten, dass die Lärmschutzfestsetzungen nicht durch das neue Wohngebiet ausgelöst werden, sondern aus der bestehenden Vorbelastung der Sander Straße resultieren. Die bestehende Bebauung an der Sander Straße genießt bezüglich der Schallschutzfestsetzungen Bestandsschutz. Sofern Änderungen oder Nutzungsänderungen an der bestehenden Bebauung vorgenommen werden, sind die entsprechenden Festsetzungen zu beachten.

Zur Sicherung zumutbarer Innenraumpegel werden für die bestehenden Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V liegen, passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, die sich aus dem Schallgutachten ableiten. Zusätzlich besteht für die o.g. Gebäude die Wahlmöglichkeit, die Grundrisse so zu gliedern, dass die lärmempfindlichen Nutzungen im Bereich der lärmabgewandten Seite angeordnet werden, oder falls dies aufgrund einer günstigeren Orientierung der Gebäude als sinnvoll erachtet wird, fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Für die bestehende Bebauung entlang der Sander Straße wurde eine maximale Bautiefe von 20 Metern ab Straßengrenze vorgegeben. Der denkbare Fall, dass die bestehende Bebauung erweitert oder

erneuert wird (und dann z.B. näher an die Sander Straße heranrückt), konnte nicht gutachterlich untersucht werden, da bei der Bestandsbebauung verschiedene Lösungen einer Erweiterung oder gar eines kompletten Neubaues denkbar sind. Für diesen Fall wird geregelt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein gesonderter Nachweis von einem anerkannten Sachverständigen zu führen ist.

Sport- und Freizeitlärm

Von den beiden relevanten Anlagen (Sportanlage Sand und Bolzplatz Wilhelmshöhe) wirken Immissionen ein, die als nicht relevant zu bezeichnen sind. Die maßgeblichen Grenzwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Planbereich wesentlich unterschritten.

Gewerbelärm

Die durchgeführten Immissionsberechnungen lassen den Rückschluss zu, dass der Großteil des Plangebietes weder durch Gewerbelärm noch durch Nachbarschaftslärm relevant beeinträchtigt wird. Lediglich auf Grund einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen (Türenschlagen etc.) im Nachtzeitraum, ausgehend vom Parkplatz der angrenzenden Gaststätte „Sander Bauernstube“, sind Überschreitungen der zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum Parkplatz nicht auszuschließen. Die Empfehlungen des Gutachtens zu einem aktiven Lärmschutz werden in den Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen. Danach ist eine Lärmschutzwand mit Vorgaben im Bezug auf Länge, Höhe und Schalldämmmaß auszuführen.

5.3 Umweltgeologische Bodenuntersuchungen

Im Bebauungsplangebiet befindet sich keine im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche.

Aus Vorsorgegründen sowie bekannten großflächigen Belastungen im gröberen Umfeld des Plangebietes wurden dennoch entsprechende umweltgeologische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der chemischen Analysen ausgewählter Bodenproben weisen insgesamt keine Auffälligkeiten, auch in vorgefundenen Aufschüttungsbereichen, auf. Lediglich in einem Bohrpunkt auf dem Gelände einer Gärtnerei wurden einzelne erhöhte Gehalte an Schwermetallen vorgefunden. Diese Werte sind jedoch als nicht repräsentativ anzusehen. Insofern werden keine besonderen Anforderungen für die geplante Nutzung erforderlich, weshalb somit keine Notwendigkeit für eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht. Im Falle der Verbringung von anfallenden Aushubmaterialien gelten die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes in der gültigen Fassung.

Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW hat in Schreiben aus dem Vorgänger-Verfahren (14.03.2001) sowie im Verfahren nach § 13a BauGB mitgeteilt, dass die Planung über den erloschenen Bergwerksfeldern „Hövel“ (Bleierz) und „Zimmermann“ (Eisenerz) liegt, deren Eigentümer nicht mehr erreichbar sind. Nach den der BR Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen.

6. Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet wird im Trennsystem an die städtische Kanalisation in der Sander Straße angeschlossen.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. ortsnahe Einleitung in ein Gewässer), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Das Ingenieurbüro Geo Consult hat im Januar 1998 eine gutachterliche Untersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist demnach im Plangebiet wegen der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich. Die Ableitung ist daher über einen Regenwasserkanal zu ermöglichen, da auch eine natürliche Vorflut nicht vorhanden ist.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren nach § 45ff BauGB erforderlich, das auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans bereits durchgeführt und in 2006 abgeschlossen wurde.

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

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

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 21.01.2008
In Vertretung

Schmickler
Stadtbaurat