BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 4177 - Grünenbäumchen -
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4177 umfaßt einen bestehenden, zwischen 1965 und 1970 einheitlich mit flachgedeckten Gebäuden erstellten Siedlungsbereich im Norden des Ortsteils Herkenrath. Er umfaßt dabei auch den alten Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 79 - Grünenbäumchen -. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind heute alle bebaut. Das topographisch bewegte Gebiet wird im Süden begrenzt von dem stark bewachsenen Tal des Hombaches. Im Norden schließen sich Wohngebiete unterschiedlichen Alters an, in denen das Satteldach die vorherrschende Dachform darstellt.

Ziel des einfachen Bebauungsplans ist es, eine geordnete Aufsattelung der Flachdachhäuser zu regeln, um so die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bzw. weiterer Wohneinheiten zu ermöglichen. Nachwievor besteht in Bergisch Gladbach Bedarf an neuem Wohnraum. In der Siedlung Grünenbäumchen existiert bei einer Reihe von Anwohnern der Wunsch nach einer Erweiterung der Wohnfläche, insbesondere um Kindern eigene Räume oder eine eigene Wohnung im Dachgeschoß zu ermöglichen.

Die bauliche Verdichtung bereits besiedelter Bereiche schont den Außenbereich, der in Bergisch Gladbach überwiegend von Waldflächen geprägt ist und von daher in weiten Teilen einem besonderen Schutzanspruch unterliegt. Die weitere Inanspruchnahme der freien Landschaft wird über die Innenverdichtung eingedämmt. Die Aufsattelung bestehender Gebäude entspricht dem städtebaulichen Ziel des flächensparenden Bauens.

Das bis auf wenige Ausnahmen durchgängig vertretene Flachdach bildet das verbindende Element in der Siedlung. Anders jedoch als andere Flachdachsiedlungen aus derselben Zeit, die eine größere Einheitlichkeit in der Fassadengestaltung, bei den Grundrissen oder den Oberflächenmaterialien aufweisen, ist der Bereich Grünenbäumchen ansonsten eher heterogen strukturiert. Der Bereich weist sehr unterschiedliche Gebäudegrößen, Grundrisse und Grundstücksflächen auf. Die Fassaden sind geprägt von Materialvielfalt sowie von einer uneinheitlichen Gliederung und Gestaltung. Trotz der Heterogenität in Grundrissen, Fassaden und Materialien hat die Siedlung einen Wert als Beispiel für ein architektonisches Leitbild der 60er und 70er Jahre. Der städtebauliche Charakter der Siedlung ist jedoch weniger stark ausgeprägt als in vergleichbaren Wohngebieten der 60er Jahre.

Das vom Flachdach gekennzeichnete Erscheinungsbild der Siedlung wird in der Abwägung dem Ziel der Schaffung von Wohnraum untergeordnet. Die Aufsattelung der Gebäude soll zugelassen werden. Zugunsten der Schaffung von Wohnraum wird in Kauf genommen, daß die Siedlung für eine Übergangszeit eine heterogene Dachlandschaft auf-

weisen wird infolge der zwischenzeitlichen Mischung aus bestehenden Flachdachgebäuden und aufgesattelten Baukörpern mit geneigten Dachflächen.

Langfristig ist zu erwarten, daß sich infolge der Festsetzungen das geneigte Dach im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchsetzt, sei es infolge anstehender Dachsanierungen oder der Neuerrichtung von Gebäuden. Die Erhaltung eines ansprechenden Siedlungsbildes liegt im öffentlichen Interesse. Es ist daher notwendig, Regelungen zur Gestaltung der Dachaufsattelungen zu treffen, um auch in Zukunft - also nach der weitgehenden Durchsetzung des geneigten Daches - wieder eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erreichen. Aufgrund der uneinheitlichen Grundrisse der Gebäude kann jedoch keine einheitliche Dachgestaltung vorgegeben werden, sondern nur ein Gestaltungsrahmen für die Ausformung der geneigten Dächer. Der Gestaltungsrahmen wird gebildet durch die Festsetzungen bezüglich. des Ausschlusses zusätzlicher Vollgeschosse, der Dachneigung und Dachhöhe, der Drempelhöhe und der Beschränkung von Dachaufbauten bzw. -einschnitten. Diese Festsetzungen bieten ausreichende Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoß, ohne jedoch allzu umfangreiche Erweiterungen zu erlauben. Durch diesen Rahmen sollen für das Siedlungsbild unverträgliche gestalterische Lösungen verhindert werden.

Durch diese Regelungen werden zugleich Beeinträchtigungen durch Verschattung bzw. Einsehbarkeit von Grundstücken und die Einschränkung der Aussicht auf ein vertretbares Maß reduziert. Die Aufsattelung von Baukörpern wird Belichtung und Aussicht der Nachbargebäude im Plangebiet nur geringfügig verringern aufgrund der starken Hanglage mit Süd- bzw. Südwestorientierung. Allenfalls im Winter kann es bei tiefstehender Sonne zu Beeinträchtigungen kommen. Unzumutbare Beeinträchtigungen werden jedoch im Einzelfall durch bauordnungsrechtliche Vorschriften verhindert. Schon heute kommt es in weiten Teilen des Gebietes zu Verschattung bzw. Einschränkung der Aussicht durch die starke Eingrünung der Gebäude mit z.T. sehr hohen Bäume und Sträuchern, so daß hier die Aufstockung von Nachbargebäuden bzgl. Verschattung, Einsehbarkeit und Verringerung der Aussicht kaum zum Tragen kommen wird.

Die Teilbereiche, für die eine Traufständigkeit der Gebäude festgesetzt ist, zeichnen sich im Vergleich zu der übrigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans dadurch aus, daß sie über das gemeinsame Merkmal des Flachdachs hinaus aufgrund des straßenbegleitend ablesbaren baulichen Zusammenhangs und der durchgehend eingeschossigen Bebauung ein zusätzliches gemeinsames Element aufweisen. Die im Straßenverlauf erlebbare Einheitlichkeit der drei Straßenzüge soll sich auch in der zukünftigen Dachlandschaft wiederfinden. Trotz ggf. unterschiedlicher Dachneigungen wird die Festsetzung der Traufständigkeit ein ruhiges Erscheinungsbild gewährleisten.

Der infolge von Aufsattelungen durch zusätzliche Bewohner erzeugte Verkehr kann von den sehr großzügig dimensionierten Wohn- und Sammelstraßen problemlos aufgenommen werden. Da sich der zusätzliche Verkehr im Siedlungsbereich verteilt, ist die Mehrbelastung für die Anwohner selbst für den sehr unwahrscheinlichen Fall einer Verdopplung der Wohneinheiten vertretbar, zumal sich die Aufsattelung in der Siedlung erst mittel- bis langfristig durchsetzen wird, so daß die verkehrliche Mehrbelastung kaum wahrzunehmen sein wird.

Die größtenteils sehr großzügig geschnittenen Grundstücke erlauben in der Regel die Anlage weiterer Stellplätze (z.B. im Vorgartenbereich) für den Fall, daß im Dachgeschoß eine zusätzliche Wohneinheit untergebracht wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich auf die Aufsattelung bestehender Gebäude. Aufgrund des fehlenden Grundflächenbezugs sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Eine Eingriffsregelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Die aufgrund des Bebauungsplans erweiterten Möglichkeiten der bestehenden Wohnnutzung entsprechen der Darstellung „Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 20 .11.1996
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter

Bezirksregierung 7 Köln 7

gehört zur Verfügung
vom 27. Mai 1997
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag