B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball -

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Lage im Stadtgebiet

2. Planungsanlaß /städtebauliche Zielsetzung / Verfahrensstand

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

5. Städtebauliche Situation

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.1.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen
- 6.1.4 Breite der Baugrundstücke
- 6.1.5 Stellplätze / Garagen
- 6.1.6 Anpflanzen von Bäumen
- 6.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf
- 6.1.8 Verkehrsflächen / Erschließung
- 6.1.9 Grünflächen

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW
- 6.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 6.2.2 Gestaltung der Freiflächen

7. Umweltverträglichkeit / Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

8. Altlasten

9. Lärmimmissionen
- **9.1 Verkehrslärm**
- **9.2 Bolzplatz**

10. Ver- und Entsorgung

11. Umsetzung des Bebauungsplanes
- 11.1 Bodenordnende Maßnahmen
- 11.2 Kosten

1. Lage im Stadtgebiet

Die Ortslage Herkenrath - im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes gelegen - bildet eine homogene, ländlich geprägte Siedlungszelle. Eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches ist nicht vorgesehen; vielmehr sollen die vorhandenen, unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage einer Wohn- bzw. Mischnutzung zugeführt werden und somit zu einer erstrebenswerten Strukturverbesserung beitragen.

Der Wohnsiedlungsbereich Herkenrath wird über die Hauptverkehrsstraßen Kierdorf / Ball (L 320) und Straßen (L 289) an die Ortszentren Bergisch Gladbach und Bensberg angebunden.
Innerhalb des Stadtgebietes hat Herkenrath die Funktionszuweisung als Unterzentrum - mittlerer Stufe - mit Versorgungsfunktion für den täglichen und periodischen Bedarf.

Der Bebauungsplanbereich bildet das Ortszentrum der Ortslage Herkenrath. Das Plangebiet erstreckt sich südlich der "Geschäftsstraße" Ball, westlich der Hauptverkehrsstraße Straßen und wird im Westen durch die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Verkehrsstraße Hecken begrenzt.

Der durch die Verkehrsstraßen Ball, Straßen und Hecken gebildete Innenbereich im Zentrum des Plangebietes ist unbebaut und wird derzeit als Weide- bzw. Obstwiese genutzt.

2. Planungsanlaß /städtebauliche Zielsetzung /Verfahrensstand

Das Plangebiet wird neben überwiegenden Wohnnutzungen entlang der Verkehrsstraße Hecken vor allem durch ein zum Teil ungeordnetes Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im Bereich der Verkehrsstraßen Ball und Straßen sowie durch mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulzentrum, Jugendheim, Kindergarten) gekennzeichnet.
Weiterhin prägend ist eine Vielzahl von Brachflächen im Bereich der Geschäftsstraße Ball, die zum Teil als Parkplatzflächen genutzt werden.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der Verkehrsstraßen Ball und Hecken sowie erhebliche Verkehrslärmemissionen der Hauptverkehrsstraße Straßen ein.

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, zur Sicherung des Bestandes, zur Stärkung des Versorgungszentrums Herkenrath sowie zur Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnraum hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 24.02.1987 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - vor allem im Hinblick auf die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an das Ortsbild gefaßt.

Der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerversammlung am 28.06.1988 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgte gem. Ratsbeschluß vom 05.11.1992 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 4181 - Ball - gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11.1992 bis einschließlich 23.12.1992.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen Tatbestände erkennbar geworden, die zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt haben:

- Verzicht auf die ursprünglich zwischen der Straße Straßen und der Johanniterstraße geplante und im Bebauungsplan ausgewiesene Busumfahrt (Entzerrung der Verkehrsströme / Entlastung der Verkehrsstraße Ball), da die Schulbusse außerhalb des Bebauungsplanbereiches über das angrenzende Gewerbegebiet Braunsberg geführt und somit an das Schulzentrum angebunden werden können.

- Verlegung der zwischen der Straße "Hecken" und dem Wohngebiet "Paul-Lücke-Straße" ausgewiesenen Fußwegtrasse an die südöstliche Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 508 und damit verbunden Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, da durch die ursprüngliche Trassenführung des Fußweges das Grundstück Hecken Nr. 15 (Wohnhaus / Terrasse und Wohngarten) geteilt wird.

- Verzicht auf Höhenfestsetzungen (Traufhöhe / Sockelhöhe) im Neubaugebiet WA[1], da aufgrund des vorhandenen bewegten Geländes Bezugspunkte für die vorgenommenen Höhenfestsetzungen z.Zt. nicht eindeutig bestimmt werden können (genaue Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße liegt z.Zt. noch nicht fest).

- Änderung der für die Neubaugebiete festgesetzten Dachneigung von 38° auf 35° bis 42° Dachneigung, um einen Gestaltungsspielraum für die Planung und Errichtung von Bauvorhaben zu gewährleisten.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt, so daß der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Das vom Plan erfaßte Gebiet ist in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Ball, die Grundstücksgrenzen der Straßenrandbebauung Ball und Kirchgasse, im weiteren Verlauf durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 85/1 bis zur Johanniterstraße sowie durch die Johanniterstraße

- im Nordosten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Johanniterstraße Nr. 15, Straßen Nr. 55 und Straßen Nr. 84

- im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Straßenrandbebauung Straßen

- im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Straßen Nr. 40 und 45 und Hecken Nr. 1

- im Südwesten durch die Grundstücksgrenzen der Straßenrandbebauung Hecken sowie durch die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4152 -Kierdorf - bis zur Verkehrsstraße Ball.

4. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

GEP

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für den Planbereich überwiegend "gemischte Baufläche" dar. Weiterhin werden in Teilbereichen folgende Flächen dargestellt:

- Wohnbaufläche (südwestlich der Straße Hecken sowie südöstlich der Straße Straßen)

- Kerngebiet (nördlich und südlich der Straße Ball)

- Flächen für Gemeinbedarf (Schulzentrum Herkenrath/-Jugendheim und Kindergarten südlich der Straße Ball/-Kindergarten östlich der Straße Straßen)

- Grünfläche (Spielbereich zwischen Ball und Straßen).

Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Änderung Nr. 86/4181 - Ball - des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) entsprochen.

Rahmenplan

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 4181 - Ball - wurde aus dem Rahmenplan Herkenrath entwickelt und konkretisiert die Ziele und Inhalte der übergeordneten Planung für die Ortslage Herkenrath.

Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grundstücksgrenzen der Straßenrandbebauung Straßen) grenzt unmittelbar an Landschaftsschutzgebiet, wobei ein Teilbereich zwischen dem Wohngebäude Straßen Nr. 47 und dem vorhandenen Kindergarten (Siefen) durch das Plangebiet überlagert wird. Dieser Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Denkmalschutz

Das Wegekreuz im Bereich des Gebäudes Straßen Nr. 78 unterliegt § 3 des Denkmalschutzgesetzes.
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet läßt sich aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes in überwiegend bebaute Bereiche entlang der Verkehrsstraßen Ball, Straßen, Hecken sowie in einem von den drei Verkehrsstraßen gebildeten unbebauten und derzeit als Weide- bzw. Obstwiese genutzten Innenbereich (ca. 6 ha) unterteilen.

Ortsbild

Das Ortsbild wird durch eine kleinmaßstäbliche, überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der bestehenden Straßen geprägt. Im Kreuzungsbereich Ball befinden sich einige größer dimensionierte Wohn- und Geschäftsbauten. Kennzeichnend für das Ortsbild sind darüber hinaus die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulzentrum - historisches Schulgebäude, Jugendheim, Kindergarten).

Negativ beeinflußt wird das Ortsbild bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild jedoch durch die Vielzahl von Baulükken bzw. Brachflächen, die im Bereich der Geschäftsstraße Ball z.T. als ungeordnete Parkplatzflächen genutzt werden. Der unbebaute Innenbereich zwischen den vorhandenen Straßen ist nur von wenigen Stellen aus einsehbar.

Flächennutzung

Die Grundstücke entlang der Verkehrsstraße Hecken und östlich der Straße Straßen werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Bereiche entlang der Straßen Ball und Straßen werden durch ein Nebeneinander bzw. Übereinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Mischnutzungen) gekennzeichnet. In einem überwiegenden Teil der Gebäude sind im Erdgeschoß Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe untergebracht. Die Versorgungseinrichtungen konzentrieren sich auf den Bereich Ball zwischen Kirchgasse und Straßen. Im Bereich Ball und Straßen wird die Nutzungsstruktur im weiteren durch eine Reihe von Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.
Die große Freifläche im Zentrum des Plangebietes wird als Weide- bzw. Obstwiese genutzt; einige Randbereiche sind brachgefallen.

Vegetations/ökologische Bedeutung

Fauna und Flora sind in den bebauten Bereichen durch die bestehenden Nutzungen (Oberflächenversiegelung/Zier- und Nutzgärten) geprägt. Größere Grundstücke werden als Obstwiese genutzt.
Der zentrale Bereich des Kerngebietes - der Innenbereich zwischen Ball / Straßen / Hecken - wird derzeit als Weideland bzw. Obstwiese genutzt.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt ist aufgrund der fast geschlossenen Bebauung entlang der vorhandenen Straßen relativ gering. Die verbliebene Inselfläche ist nicht in der Lage, über das Plangebiet hinausreichende wesentliche Wirkungen zu erzielen. Die im Randbereich dieser Inselfläche liegenden Obstwiesen sind,
zusammen mit den wenigen Einzelbäumen in den Gärten, die wertvollsten Bestandteile des Plangebietes.
Die Aufnahmemöglichkeit in diese Vegetationselemente für die Fauna sind durch die Straßenbänder eingeschränkt. Für die Flora gibt es aufgrund der derzeitigen Nutzungen kaum Möglichkeiten einer freien Entfaltung.

Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt z.Zt. von den Verkehrsstraßen Ball, Straßen, Hecken (straßenbegleitende Bebauung).
Der unbebaute Innenbereich ist nur im nordöstlichen Bereich über einen öffentlichen Fußweg und eine private Erschließungsfläche erschlossen.
Das Schulzentrum Herkenrath ist ebenfalls an die Straße Ball angebunden. Aufgrund der verschiedenen Verkehrsströme (Durchgangsverkehr/Ziel- und Quellverkehr Schulzentrum - Schulbusse - /Ziel- und Quellverkehr Versorgungseinrichtungen) ergibt sich eine z.T. hohe Verkehrsbelastung sowie eine Gefährdung der Verkehrssicherheit - vor allem der Schulkinder.

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung Verkehrslärmemissionen der Straßen Hecken und Ball sowie erhebliche Verkehrslärmemissionen der Verkehrsstraße Straßen ein.
Die faktische Lärmvorbelastung führt zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der gewachsenen Strukturen erfolgt im Bebauungsplan im Bereich bestehender Wohnnutzungen WA - Ausweisung beidseitig der Straße Hecken und östlich der Straße Straßen sowie im Bereich vorhandener Mischnutzungen (Neben- bzw. Übereinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen) MI - Ausweisung beidseitig der Straße Ball sowie westlich der Straße Straßen. Der z.Zt. unbebaute Innenbereich im Zentrum des Plangebietes soll für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung erschlossen werden und ist im Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt.

Durch die im Bebaungsplan ausgewiesenen WA-Gebiete sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert und Entwicklungspotentiale für die Errichtung von Wohngebäuden (Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnraum) geschaffen werden.

Dem Ortszentrum Herkenrath wird eine eigenständige Versorgungsfunktion (täglicher und periodischer Bedarf) für seine ca. 3200 Einwohner zugesprochen.

Der Bebauungsplan sieht daher die Ausweisung von MI-Gebieten im Bereich vorhandener Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vor. Durch die Festsetzungen von MI-Gebieten werden vorhandene gewerbliche Nutzungen gesichert und zusätzliche Entwicklungspotentiale für Versorgungseinrichtungen (vorhandenes Verkaufsflächendefizit) geschaffen.
Neben der Stärkung der Versorgungsfunktion soll durch die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entlang der "Geschäftsstraße" Ball eine Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums erzielt werden.

Im Bebauungsplan wird auf die Ausweisung eines Kerngebietes verzichtet, um die vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Ortszentrums nicht zu verdrängen, die

bauliche Verdichtung zu begrenzen und die ortstypische Nutzungsstruktur innerhalb der bestandsgebundenen Bereiche nicht zu gefährden.

Im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur und zur Wahrung der kleinmaßstäblichen, ländlich geprägten Bebauungsstruktur erfolgt innerhalb der ausgewiesenen WA- und MI-Gebiete der Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben. Eine großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauung, wie sie die o.g. Nutzungen erfordert, entspricht nicht dem vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbild innerhalb des bestandsgebundenen Ortszentrums.

Innerhalb des für den z.Zt. unbebauten Innenbereich festgesetzten WA-Gebietes werden weiterhin allgemein zulässige Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen, um eine ausreichende Wohnqualität zu sichern und Lärmbelastungen, die sich aus den o.g. Nutzungen ergeben, zu vermeiden.
Städtebaulich wünschenswert ist vielmehr die Konzentration von Versorgungseinrichtungen, Läden bzw. Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der Mischgebiete entlang der "Geschäftsstraße" Ball.

Aufgrund der günstigen Lage der ausgewiesenen WA-Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und aufgrund der vorgesehenen fußläufigen Anbindung ist ein Ausschluß der o.g. Nutzungen gerechtfertigt.

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 der im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiete ausgeschlossen.

6.1.2 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. Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Gemäß dem Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung ist eine Bebauung der zentralen Freifläche und somit der Eingriff in den Naturhaushalt aufgrund der "geringen" ökologischen Wertigkeit vertretbar.
Um möglichst wenige Freiflächen außerhalb der Baugrenzen in Anspruch zu nehmen, setzt der Bebauungsplan

textlich fest, daß die Geschoßfläche um die Fläche notwendiger, unterirdischer Stellplätze zu vergrößern ist. Die Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung notwendiger Stellplätze (Tiefgaragen) vor allem in den ausgewiesenen Mischgebieten fördern und die Inanspruchnahme von Freiflächen für oberirdische Stellplatzanlagen einschränken.
Aufgrund der dargelegten, besonderen städtebaulichen Gründe ist eine durch die Festsetzung gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO bedingte, mögliche Überschreitung der Obergrenze der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen dürfen.

Eine zukünftige, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Eckbebauung im Kreuzungsbereich Ball / Straßen (Mischgebiet MI[1]) tritt städtebaulich markant in Erscheinung. Zum einen wird zur Straße Straßen hin eine wünschenswerte Raumkante gebildet; im Bereich Ball wird der Straßenraum zu einem Platzbereich aufgeweitet.
Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage (Kreuzungsbereich Ball / Straßen) und zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich (straßenraumbildende- bzw. platzbildende Raumkanten) setzt der Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen - die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf m ü. NN - sowie für die platzzugewandte Gebäudeseite eine Baulinie fest.
Für die Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe ist die Traufe eines Gebäudes als der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung definiert.
Für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe ist der First eines Gebäudes als der oberste Punkt der harten Bedachung (oberer Dachabschluß) definiert.
(Zeichnerische Darstellung des Trauf- bzw. Firstpunktes - s. unter 6.2.1 - Gestaltung baulicher Anlagen).

6.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der vorhandenen, kleinmaßstäblichen, ländlich geprägten Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan für die bestandsgebundenen Bereiche entlang bestehender Verkehrsstraßen offene Bauweise fest.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Straße Hecken setzt der Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Grundstückstiefe von 25 m fest. Die rückwärtigen Bereiche der zum größtenteils tiefen

Grundstücke sollen langfristig von einer Bebauung bzw. Versiegelung durch Zufahrten freigehalten werden und zu einer Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Dementsprechend genießen die vorhandenen Gebäude in den hinteren Grundstücksbereichen zwar Bestandsschutz, werden aber im Bebauungsplan planungsrechtlich - z.B. durch Miteinbeziehung in die überbaubare Grundstücksfläche - nicht gesichert.

Der zur Zeit unbebaute Innenbereich soll für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung erschlossen werden. Um eine kleinmaßstäbliche Bebauung und eine Durchgrünung des Innenbereiches zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan überwiegend Einzel- und Doppelhäuser fest.
In den an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Bereichen wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise - innerhalb großzügig ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen - die Möglichkeit zur Errichtung von dringend benötigten Altenwohnungen und Mehrfamilienhäusern gewährleistet.

Abweichend von der überwiegend festgesetzten offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes weist der Bebauungsplan im Mischgebiet MI^2 geschlossene Bauweise aus. Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise soll die geplante Platzfläche im Kreuzungsbereich Ball/Kirchgasse baulich gefaßt und Raumkanten gebildet werden.

Zur Realisierung der städtebaulichen wünschenswerten Platzbildung werden die wesentlichen Raumkanten durch Ausweisung einer Baulinie sowie durch die als zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) festgeschrieben.

6.1.4 Breite der Baugrundstücke

Zur Wahrung einer kleinmaßstäblichen, die Ortslage Herkenrath prägenden Bebauungsstruktur und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden setzt der Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet WA1 für den Bereich mit der Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" für Wohnbaugrundstücke Höchstmaße von Grundstücksbreiten fest.

6.1.5 Stellplätze/Garagen

Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet WA^1 (Neubaugebiet - Innenbereich) fest, daß Stellplätze und Garage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig sind. Diese Beschränkung beinhaltet die Zielsetzung, die Durchgrünung des Innenbereiches zu gewährleisten und die verbleibenden Freiflächen zu sichern.

Um einen "durchgrünten Wohnstandort" sicherzustellen, sind daher Stellplatz- bzw. Garagennutzungen sowohl im Vorgartenbereich als auch in den rückwärtigen Freiflächen (Hausgärten) ausgeschlossen.

6.1.6 Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sollen zu einer Durchgrünung der Wohngebiete, Beschränkung der versiegelten Flächen und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Durch die Überplanung und der daraus resultierenden Reduzierung der Freiflächen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Als Ausgleich dafür sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches durch standortgerechte Bepflanzung und eine naturnahe Gestaltung "ökologisch" aufgewertet werden. Weiterhin wird das Erscheinungsbild vorhandener und geplanter Wohngebiete sowie das Ortsbild insgesamt durch Landschaftselemente verbessert bzw. aufgewertet. Vor diesem Hintergrund sind zeichnerisch und textlich weitreichende Festsetzungen getroffen worden.

6.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan erfolgt eine Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulzentrum, Jugendheim; Kindergarten, evgl. Kirche) durch Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf. Weiterhin werden durch die Ausweisung Entwicklungspotentiale (z. B. für Erweiterung oder zusätzliche Einrichtungen) geschaffen.

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sind - auch im Hinblick auf den steigenden Bedarf für zusätzliche Wohnnutzungen - für die Versorgung des Ortszentrums ausreichend.

6.1.8 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im bestandsgebundenen Bereich über die bestehenden Verkehrsstraßen Straßen, Hecken, Ball, Kirchgasse und Johanniterstraße. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen in den Abmessungen entsprechend ihrer vorhandenen abgestuften Bedeutung fest. Neben der Hauptverkehrsstraße Straßen (L 289) und der Verkehrsstraße Hecken bildet die Straße Ball die dritte Verkehrsachse.

Zur Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums Herkenrath (Geschäftsnutzungen) und zur Steigerung der Verkehrssicherheit (Standort Schule/Jugendheim/Kindergarten) soll die Straße Ball durch verkehrstechnische und gestalterische Maßnahmen verkehrsberuhigt, aber

dennoch der Funktionszuweisung als Durchgangs-, Geschäfts- und Anliegerstraße (Schulzentrum) entsprechend organisiert und gestaltet werden.

Weiterhin wird der Straßenraum Ball durch die festgesetzten Platzaufweitungen gestaltet und Ruhezonen bzw. Freiflächen geschaffen.

Die Erschließung des z. Z. unbebauten Innenbereiches erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße mit Anbindung an die bestehenden Verkehrsstraßen Hecken und Ball.
Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind die Planstraßen sowie die Erschließungsstiche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Erschließung des Innenbereiches sowie die Anbindung des Innenbereiches an das Ortszentrum "Ball" durch die Ausweisung selbständig geführter Fuß- und Radwege.
Durch die ausgewiesenen Fuß- und Radwege sollen die geplanten Wohngebiete und sonstigen Nutzungen im Innenbereich (Spielplätze / öffentliche Grünflächen) untereinander verbunden und an das Ortszentrum (Schule, Geschäfte) angebunden werden.
Darüberhinaus setzt der Bebauungsplan selbständig geführte Fuß- und Radwege in den bestandsgebundenen Bereichen fest, mit dem Ziel, das Plangebiet an benachbarte Siedlungsbereiche (Kierdorf) sowie an angrenzende Landschaftsbereiche/Freiräume anzubinden.

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan u.a. eine von der Straße Hecken in Richtung Wohngebiet "Paul-Lücke-Straße" verlaufende Fußwegtrasse fest.
Da durch die ursprünglich festgesetzte Trasse das Grundstück Hecken Nr. 15 zerschnitten und dies zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, wurde die Fußwegtrasse - im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer - an dessen südöstliche Grundstücksgrenze verlegt.
Die rückwärtigen Bereiche der zum größtenteil tiefen Grundstücke westlich der Straße Hecken sollen langfristig von einer Bebauung und von Zufahrten freigehalten werden (Begründung s. unter 6.1.3). Vor diesem Hintergrund und zur Sicherung der wichtigen fußläufigen Verbindungstrasse ist die Ausweisung des Fußweges an der nordwestlichen und südlichen Grundstücksgrenze - entlang des Bestandsgebäudes Hecken Nr. 11 (Bestandsschutz) - städtebaulich vertretbar.

6.1.9 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im Innenbereich des Plangebietes eine dem Kath. Kindergarten und Jugendheim zugeordnete private Grünfläche (vorhandener Spielplatz) sowie angrenzend öffentliche Grünflächen fest. In die öffentlichen Grünflächen sollen ein Spielplatz und ein Bolzplatz integriert werden. Neben dem allgemeinen Bedarf an Spielplatzflächen innerhalb des Wohnstandortes Herkenrath sind die Spielplatzausweisungen im Hinblick auf die geplante Neubebauung (Wohnnutzung) erforderlich.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit vor, die Bolzplatzfläche bis zu viermal im Jahr als Veranstaltungsplatz (z.B. Aufstellen eines Festzeltes) zu nutzen. Durch diese Möglichkeit soll die Durchführung von kulturellen Aktivitäten bzw. traditionellen Ortsveranstaltungen innerhalb des Ortszentrums gefördert werden. Die Benutzung der Bolzplatzfläche als Veranstaltungsplatz wird auf bis zu viermal im Jahr (jeweils 2 - 4 Tage) begrenzt, um die mit den Veranstaltungen verbundenen Lärmimmissionen (Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen) auf ein zumutbares Maß zu beschränken.

Eine naturnahe Gestaltung der geplanten Grünflächen - standortgerechte heimische Gehölze, Wiese, wassergebundene Flächen - soll zu einer Verbesserung des Kleinklimas und zur Durchgrünung des Innenbereiches beitragen. Dabei werden die vorhandenen Obstgehölze - soweit wie möglich - in die Grünflächengestaltung integriert.

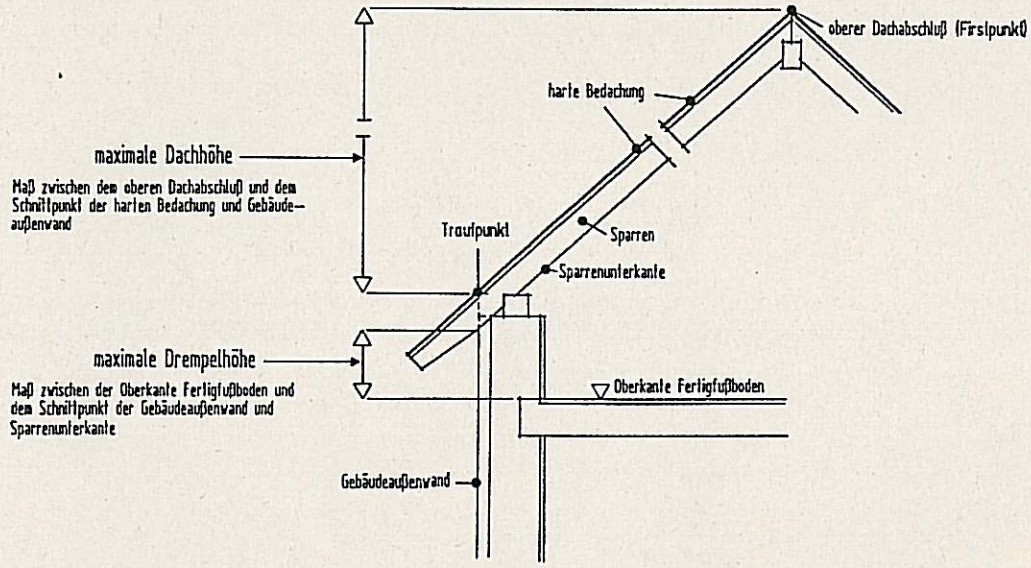
6.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen und zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines harmonischen, städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus gem. § 81 BauO NW besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung von Freiflächen erforderlich. Dies gilt für das gesamte Plangebiet, insbesondere jedoch für die Neubaugebiete.

6.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt planungsrechtlich fast ausschließlich das geneigte Dach (Satteldach) fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung und in der Ortslage Herkenrath durch das Satteldach geprägt wird. Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung bzw. Herstellung eines einheit-

lichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die Neubaugebiete hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung von 35 Grad bis 42 Grad, Höchstmaße für die Drempelhöhe sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 6,00 m) fest.



Die bauordnungsrechtlich festgesetzten Beschränkungen der Dachaufbauten/Dacheinschnitte werden dadurch begründet, daß die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluß des Gebäudes zu gestalten sind.

6.2.2 Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung privater Baugrundstükke sind eine Erweiterung des § 9 Abs. 1 der BauO NW, der eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen verlangt, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungszwecke benötigt werden.
In Verbindung mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Durchgrünung der Wohngebiete (Neubaugebiete innerhalb des Plangebietes) gewährleistet und der Anteil an versiegelten Flächen begrenzt werden.
Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die verbleibenden Grünflächen "ökologisch" aufgewertet und ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

7. Umweltverträglichkeit / Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf die derzeitige Situation

Der Bebauungsplanentwurf sieht im wesentlichen eine Komplettierung der vorhandenen Bebauung entlang bestehender Straßen und eine Erschließung der zentralen Freifläche für Wohnbebauung vor. Durch diese Planung

gehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideland/Obstwiesen/Brachflächen) verloren, die derzeit als vegetationstragende Freiflächen einen wirksamen Beitrag zum Bodenschutz und bei der Grundwasserneubildung leisten.

Die derzeitige Nutzung, vor allem aber die Insellage des von den Verkehrsstraßen begrenzten Innenbereiches, mindern die ökologische Wertigkeit beträchtlich; die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits stark eingeschränkt.

Die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken eine funktionale Neuordnung der verbleibenden Freiflächen und somit die Aufwertung des Erscheinungsbildes des Herkenrather Ortsbildes. Hierzu gehören beispielsweise Baumpflanzungen entlang vorhandener und geplanter Verkehrsstraßen, der Schutz bestehender Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie die Integration von Grünflächen innerhalb des Innenbereiches. Die vorhandenen Obstgehölze werden - soweit sie im einzelnen erhaltenswert sind - in die Grünflächen integriert. Weiterhin wird die Durchgrünung des Innenbereiches durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewährleistet.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der durch die geplante Bebauung und Erschließung bedingte Verlust von Vegetationsflächen und die Umgestaltung / Veränderung des Landschaftsbildes stellen einen Eingriffstatbestand im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Im Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Verkehrsstraßen Ball, Straßen und Hecken werden Freiflächen überplant, die heute überwiegend als Nutz- bzw. Ziergärten teilweise als Obstwiese, genutzt werden. Teilbereiche der Freiflächen liegen brach und werden z.T. als Parkplatz genutzt.

Die Erschließung des unbebauten und derzeit als Weideland bzw. Obstwiese (extensive landwirtschaftliche Nutzung) genutzten Innenbereiches (ca. 6 ha für Wohnbebauung) stellt einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Durch die Überplanung der zentralen Freifläche werden vegetationstragende Flächen vermindert, die derzeit - auch wenn sie z.T. brach liegen oder landwirtschaftlich genutzt werden und keinen hohen ökologischen Wert aufweisen - einen wirksamen Beitrag zum Bodenschutz und bei der Grundwasserneubildung leisten.

Der aufgrund der Bebauungsplanausweisungen bedingte Eingriff in den Naturhaushalt ist gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz - soweit wie möglich - durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen.

Der Bebauungsplan sieht - neben der Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen - dezidierte Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie bauordnungsrechtliche Maßnahmen mit dem Ziel vor, das Plangebiet zu durchgrünen, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken, die (ökologische) Qualität der verbleibenden Flächen zu erhöhen und somit den Eingriff insgesamt zu minimieren.

Weiterhin wird das Ortsbild durch Begrünung und Gestaltung öffentlicher Flächen (Baumpflanzung entlang bestehender und geplanter Verkehrsflächen, Platzgestaltung, Gestaltung der ausgewiesenen Grünflächen) verbessert und das Erscheinungsbild des Herkenrather Ortszentrums insgesamt aufgewertet.

Dem Ergebnis der für den Bebauungsplan erstellten Eingriffsbewertung zur Folge ist für den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ein Kompensationsbedarf von 7.700 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken sowie durch die geplanten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen für die öffentlichen Flächen (Straßenraum, Platzflächen, Grünflächen) kann der Eingriff nur teilweise ausgeglichen werden.

Eine zusätzliche Eingriffsminimierung bzw. Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes über das im Geltungsbereich festgesetze Maß an Freiflächensicherung ist städtebaulich unverhältnismäßig, da es sich hier um einen integrierten Standort innerhalb des Ortszentrums Herkenrath (Infrastruktureinrichtungen/ Geschäfte) handelt, dessen Bebauung dazu beiträgt, den vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Altenwohnungen zu decken, und unbebaute Landschaftsbereiche (Außenbereiche) vor einer weiteren Besiedelung zu bewahren.
Da der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches keine zusätzlichen Sammelausgleichsmaßnahmen festsetzt, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzusehen.
Die Stadt Bergisch Gladbach wird die für den Bebauungsplan erforderliche Kompensationsmaßnahme auf einer Fläche am Hombacher Weg (Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Parzelle Nr. 655/107) durch Flächenerwerb, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchführen. Bei der o.g. Fläche handelt es sich um ein ca. 3.600 m² großes Waldgelände (gemischter Laubwald) im Hombachtal, welches mit sei-

nen unterirdischen Stollen (Dolinen) einen Lebensraum (Überwinterungsquartier) für Fledermäuse darstellt.
Zur Sicherung und Verbesserung dieses Naturraumes mit kulturhistorischer Bedeutung ist eine Übernahme dieser Fläche in städtisches Eigentum (öffentliches Interesse) erstrebenswert.
Neben der Beseitigung von Unrat soll der Lebens- bzw. Entwicklungsraum für Fledermäuse (Überwinterungsquartier/Nistplätze) durch die Öffnung weiterer Dolinen verbessert und Einfluß auf die Waldentwicklung (z.B. durch Waldrandgestaltung) genommen werden.
Durch die beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme unmittelbar am Hombach-Oberlauf wird ein wirksamer Beitrag zur Auengestaltung bzw. zur Entwicklung/Gestaltung des Naturraumes "Hombachtal" sowie zur Sicherung und Verbesserung des Lebensraumes "Hombachtal" für Fledermäuse geleistet.
Der Erwerb der für die Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Fläche ist sichergestellt.
Für den Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - wurde ein Kompensationsbedarf von 7.700 m² ermittelt. Zielrichtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist weniger der quantitative Ausgleich im Sinne einer bloßen Flächenbilanz, sondern eine Kompensation unter Berücksichtigung der qualitativen Aspekte von Naturhaushalt und Landschaftsbild.
Insgesamt ist der mit den Bebauungsplanfestsetzungen zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Einzelgrundstücken, durch die geplanten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen für die öffentlichen Flächen sowie durch die durchzuführende Ersatzmaßnahme im Hombachtal als ausgeglichen anzusehen.

8. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind bis auf das Grundstück Straßen Nr. 69 - 71 nicht bekannt.
Im Verdachtflächenkataster der Stadt Bergisch Gladbach ist das Grundstück Straßen Nr. 69 - 71 als Altlastenverdachtsfläche Nr. 530 aufgeführt. Die Fläche war bis zum 10.10.1983 Standort einer Tankstelle.
Eine im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - durchgeführte Sachverhaltsermittlung hat ergeben, daß die unterirdischen Kraftstofftanks 1983 ausgebaut und keine Anzeichen einer Mineralölversickerung festgestellt wurden.

Aufgrund der eingereichten Entsorgungsnachweise und da keine Hinweise auf eine erhebliche Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen und eine hieraus resultierende mögliche Gesundheitsgefährung vorliegen, ist eine Kennzeichnung der betreffenden Fläche im

Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.
Im Hinblick auf eine vollständige Information der Betroffenen enthält der Bebauungsplan (textliche Festsetzungen) einen Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche.
Im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen auf dem betreffenden Grundstück wird vom Antragsteller ein Unbedenklichkeitsnachweis gefordert.

9. Lärmimmissionen

9.1 Verkehrslärm

Dem Ergebnis des schallschutztechnischen Gutachtens vom 23.12.1991 entsprechend, liegt innerhalb des Plangebietes für die vorhandene und geplante straßenbegleitende Bebauung eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm der Verkehrsstraßen Hecken und Ball sowie der Hauptverkehrsstraße Straßen (überregionale Verkehrsbedeutung) und somit eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsqualität vor.

Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden - Straßen - liegen:

am Tage bei 68 dB (A), Kreuzungsbereich 71 dB (A) und nachts bei 60 dB (A), Kreuzungsbereich 63 dB (A).

Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden - Ball - liegen:

am Tage bei 65 dB (A), Kreuzungsbereich 68 dB (A) und nachts bei 57 dB (A), Kreuzungsbereich 60 dB (A).

Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden - Hecken - liegen:

am Tage bei 65 dB (A), Kreuzungsbereich 68 dB (A) und nachts bei 57 dB (A), Kreuzungsbereich 60 dB (A).

Um weitgehend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, sind aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten bautechnisch nicht durchführbar; eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ist aufgrund der Verkehrsbelastung und der Funktionszuweisung der Verkehrsstraßen nicht möglich. Es verbleibt damit nur die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um eine ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

Im Bebauungsplan werden für die entsprechenden Fassaden - die ermittelten Außenlärmpegel (Tag) entsprechend mit L = 64 - 68 dB (A) im Lärmpegelbereich IV und mit L = 69 - 73 dB (A) im Lärmpegelbereich V - besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt (DIN 4109 - Schallschutz in Hochbau -).

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung sowie den durch die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglichen Schutz der Wohn- und Arbeitsräume ist die beabsichtigte Ausweisung von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplangebiet vertretbar.

9.2 **Bolzplatz**

Eine weitere auf die vorhandene und geplante Bebauung einwirkende Lärmbelastung wird von dem im Innenbereich geplanten Bolzplatz ausgehen. Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) und eine übermäßige, unzumutbare Störung (Lärmbelastung) der anderen Nutzungen auszuschließen, wird eine Benutzung des Bolzplatzes während der Ruhezeiten am Tage und in der Nacht untersagt.
Die für die verschiedenen Tage geltenden Ruhezeiten, in denen die Benutzung des Bolzplatzes zu untersagen ist, setzt der Bebauungsplan textlich fest.

10. Ver- und Entsorgung

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

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.
Eine generelle Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser ist - entsprechend einer durchgeführten Untersuchung - aufgrund der geologischen Situation / Formation (zu geringe Sickerfähigkeit des Bodens) nicht möglich und kann daher im Bebauungsplan nicht allgemein festgesetzt werden.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers (z.B. von Dachflächen) auf den einzelnen Privatgrundstücken durch Versickerungsanlagen (z.B. gemäß DIN 4261) ist unter Voraussetzung der Sickerfähigkeit der jeweiligen Grundstücksflächen grundsätzlich möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die Baugrundstücke entsprechende Sickerfähigkeitsnachweise zu erbringen.

11. Umsetzung des Bebauungsplanes

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

Aufgrund der Überplanung bestandsgebundener Bereiche und zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich.
Für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - ist die Umlegung gem. § 46 BauGB angeordnet.

11.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Grunderwerb für Grünflächen (Spielplatz/Bolzplatz) und für öffentliche Verkehrsflächen sowie für deren Herstellung, Gestaltung und Unterhaltung.
Weitere Kosten entstehen durch Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen (Baumpflanzungen, Begrünungsmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sowie durch den Erwerb, die Herstellung, Pflege, Entwicklung und Unterhaltung der außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kompensationsfläche im Hombachtal.
Die Kosten werden - soweit möglich - satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 25.05.1994

In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat