B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4362 - Am Rothfeld -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzungen

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Situation

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele
5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
5.2.1 Art der baulichen Nutzung
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
5.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5.2.5 Flächen für den Gemeinbedarf
5.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung
5.2.7 Fläche für die Abfallentsorgung
5.2.8 Grünflächen, Spielplätze
5.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
5.2.10 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung
6.2 Lärmimmissionen
6.2.1 Verkehrslärm
6.2.2 Freizeitlärm

6.3 Altlasten

7. Ver- und Entsorgung

8. Kosten

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Auslöser des Bebauungsplanverfahrens war 1995 die Planung eines Altenpflegeheims im Zentrum von Bärbroich durch den Caritas-Verband. Zudem sollte eine zwei- bis dreigruppige Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden. Das Altenpflegeheim wurde dann aufgrund der erforderlichen Größenordnung an diesem Standort nicht weiter verfolgt. Statt dessen sollte das Gebiet für Wohnungsbau vorgesehen werden. Im Juni 1996 wurde durch Beschluß des Rates aufgrund neuer Bedarfserhebungen auch auf die Planung der Kindertagesstätte verzichtet.

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Stärkung der Ortsmitte um die Kirche und die Schaffung von Wohnraum. Der westliche und der östliche Teilbereich von Bärbroich erhalten mit der Neubebauung eine städtebauliche und mit der Erschließung eine direkte fußläufige Verbindung. Die Kirche mit dem geplanten kleinen Platz wird zum Mittelpunkt des gesamten Siedlungsbereichs.

Der Bebauungsplan soll den Ortsrand abschließend definieren und die angrenzende Waldfläche im Norden des Bebauungsplanes gegen eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereichs schützen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4362 - Am Rothfeld - ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Er wird im Süden von der Straße Bärbroich (L 329), im Westen von der Straße Am Rothfeld und im Norden und Osten vom Hasselsheider Weg begrenzt.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan
Der Gebietsentwicklungsplan stellt Agrar- und Waldbereich, jeweils mit Erholungsfunktionen dar.

Flächennutzungsplan
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4362 - Am Rothfeld - sind dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine als Wald ausgewiesene Fläche an. Östlich des Hasselsheider Weges stellt der Flächennutzungsplan zwar Wohnbauflächen dar, er entspricht hier allerdings nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wäre die Darstellung von Wohnbauflächen auf den Bestand zu beschränken.

4. Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Bärbroich liegt umgeben von Waldflächen in einem ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Gebiet. Er erstreckt sich entlang der L 329 und gliedert sich in einen westlichen, neueren und einen östlichen, historisch gewachsenen Teilbereich. Mit Ausnahme der Kirche bestehen derzeit keine Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte, Schule oder Kindertagesstätte. Die Bevölkerungsdichte in Bärbroich rechtfertigt weder den Betrieb einer Schule noch den einer Kindertagesstätte.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4362 - Am Rothfeld - stellt die Verknüpfungsstelle zwischen den beiden genannten Teilbereichen dar. Entlang der Straße Bärbroich stehen Wohnhäuser, die Kirche sowie das ehemalige Schulgebäude. Das Plangebiet ist darüber hinaus bis auf drei Einfamilienhäuser unbebaut und gekennzeichnet von Garten- und Wiesenflächen sowie einem kleinen Waldstück im Norden. An der Straße Am Rothfeld sind ein Spiel- und ein Ballspielplatz angelegt.

Das Erscheinungsbild des Ortsteils Bärbroich ist im Bereich des Plangebiets durch eine lockere, überwiegend zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert. Der im Westen an das Plangebiet anschließende neuere Teilbereich Bärbroichs wird von Reihenhausbebauung geprägt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die L 329 im Süden des Plangebietes. Die Straße Am Rothfeld und der Hasselsheider Weg, die das Plangebiet im Westen bzw. im Osten begrenzen, gewährleisten die Erschließung des Plangebietes. Eine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV existiert an der Ecke L 329 / Am Rothfeld. An der dort bestehenden Bushaltestelle verkehrt eine Buslinie in Richtung Herkenrath / Bergisch Gladbach.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Ziel der Stadtentwicklungspolitik in Bergisch Gladbach ist es, neue Wohnsiedlungsbereiche nur dort zu entwickeln, wo bereits eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung vorhanden ist. Der Ortsteil Bärbroich ist kein integrierter Standort, d.h. eine Entwicklung dieses Siedlungsbereiches über seine heutigen Grenzen hinaus ist aus Sicht der Stadtentwicklung nicht wünschenswert. Es gibt in Bärbroich weder Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Lebensmittelladen o.ä.) noch - mit Ausnahme der Kirche - soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte oder Schule. Im Gegenteil wurde mit Ratsbeschluß vom 27.06.96 der bis dahin geplante Kita-Standort an der ehemaligen Schule aufgrund neuerer Bevölkerungsdaten unter Einbezug des Bebauungsplangebietes aus dem Ausbauprogramm gestrichen. Anstelle des kostenaufwendigen Baus von Infrastruktureinrichtungen in dezentralen Lagen ist es Ziel der Stadtentwicklung, integrierte Standorte zu stützen und auszubauen.

Mit dem nördlich des Hasselsheider Weges gelegenen Wald findet der Siedlungsbereich einen

natürlichen Abschluß, der aus den o.g. Gründen nicht überschritten werden sollte. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich zwar Wohnbauflächen dar, er entspricht hier allerdings nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wäre die Darstellung von Wohnbauflächen auf den Bestand zu beschränken.

Wenngleich die Entwicklung des Ortsteils Bärbroich über die heute bestehenden Grenzen hinaus aus stadtentwicklungspolitischen Gründen nicht erwünscht ist, so ist es doch städtebaulich sinnvoll, das „Ortszentrum“ um die Kirche zu stärken und baulich zu entwickeln. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung soll die Lücke zwischen dem westlichen und dem östlichen Teilbereich von Bärbroich geschlossen werden. Die bauliche Entwicklung in diesem zentralen Bereich wird zusätzlich begründet mit dem sozialen Aspekt der Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke durch die Kirche an junge Familien mit Kindern.

Die Neubebauung von etwa 30 Einfamilienhäusern setzt den Bestand fort und ergänzt ihn. Zum einen soll mit der Bebauung des Plangebietes die Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen geschlossen werden, zum anderen wird jedoch die bauliche Dichte über die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt mit dem Ziel, die neu entstehenden Wohneinheiten so zu begrenzen, daß keine zusätzlichen Bedarfe an sozialer Infrastruktur geschaffen werden.

Parallel zu der Landstraße, an der sich der Ortsteil entwickelt hat, die jedoch keinerlei Aufenthaltsqualitäten bietet, wird eine Verbindung zwischen der Straße Am Rothfeld und dem Hasselsheider Weg geschaffen. Der westliche und der östliche Teilbereich von Bärbroich erhalten mit der Neubebauung eine städtebauliche und mit der neuen Erschließung eine direkte fußläufige Verbindung. Mit der Anlage eines zentralen Platzes entsteht vor der Kirche ein Kommunikations- und Begegnungsraum in der räumlichen Mitte Bärbroichs.

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

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher unbebauten Flächen im Plangebiet sollen über ein von der Straße Am Rothfeld ausgehende Stichstraße und davon abzweigende Wege für eine Wohnbebauung aufgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche bezugnehmend auf die umliegende Nutzungsstruktur ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Neben der Wohnnutzung sind im allgemeinen Wohngebiet auch einzelne Läden, gastronomische Betriebe und nicht-störende Handwerksbetriebe zulässig.

Zur Wahrung der ortstypischen, kleinmaßstäblichen Bebauungsstruktur erfolgt innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen WA-Flächen der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Die Beschränkung von überdachten Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen bzw. die seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) verfolgt das Ziel einer weitgehenden Durchgrünung der rückwärtigen Grundstücksteile und damit der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und den Bodenschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschosszahl eindeutig begrenzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht erforderlich. Als GRZ wird im größten Teil des Plangebietes die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 17 BauNVO gewählt. Im Übergangsbereich zum Wald ist mit einer GRZ von 0,3 eine etwas geringere bauliche Dichte vorgesehen.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird die Geschosszahl auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit paßt sich die geplante Bebauung der umliegenden Baustruktur an.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt. Die Beschränkung der Bautiefe auf 14 m für Neubauten läßt jedoch ausreichenden Spielraum für die angestrebte Einfamilienhausbebauung. Im Bestand orientieren sich die Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung von Erweiterungsspielräumen. Zur Betonung des Kirchengebäudes treten die Baugrenzen der benachbarten Baukörper etwas von der Straße zurück. Entlang des Hasselsheider Weges müssen die überbaubaren Flächen einen ausreichenden Abstand zum Waldrand einhalten, da die Traufkante der nördlich des Weges stehenden Bäume über den Hasselsheider Weg hinausragt. Da die Hauptwindrichtung gegen den Wald steht, ist eine Gefährdung der angrenzenden Baugrundstücke nur bedingt gegeben.

An dem befahrbaren Wohnweg zwischen Wendeanlage und Hasselsheider Weg ist die überbaubare Grundstücksfläche in zwei Baufelder unterteilt, um in Verbindung mit den Festsetzungen der GRZ und der Beschränkung der Zahl der Wohnungen eine Einfamilienhausbebauung mit geringer Dichte zu erreichen, so dass die Zahl der über den Wohnweg ohne Wendeanlage erschlossenen Wohneinheiten begrenzt bleibt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit dem Ziel einer aufgelockerten, nicht zu stark verdichteten Bebauung zur Vermeidung einer zu großen Bevölkerungszunahme in Bärbroich, die wiederum zusätzliche Infrastrukturbedarfe in dem nicht-integrierten Ortsteil Bärbroich mit sich bringen würde.

5.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. zwei pro Wohngebäude (z.B. eine Haupt- und ein Einliegerwohnung) verfolgt ebenfalls das Ziel der Vermeidung einer zu starken Verdichtung und damit zusätzlicher Infrastrukturbedarfe.

5.2.5 Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche des Kirchengebäudes der Gemeinde St. Antonius Abbas wird durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert.

5.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes wird über die Straßen Bärbroich (L 329), Am Rothfeld und den Hasselsheider Weg gewährleistet. Von der Straße Am Rothfeld führt ein Erschließungsstich von 7,0 m bzw. 7,5 m Breite in das Neubaugebiet. Die Straßenbreite begründet sich mit der erforderlichen Unterbringung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Vor der Kirche entsteht eine platzartige Wendeanlage im Zentrum des Plangebiets. Zwei befahrbare Wohnwege von 3,5 m Breite erschließen den nördlichen Teil des Plangebiets. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind die Erschließungsstraße und die Wohnwege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Der öffentliche Straßenraum dient neben der Erschließung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt sowie dem Kinderspiel.

Der Hasselsheider Weg ist aus verkehrstechnischer Sicht für den KFZ-Verkehr nicht erforderlich. Er wird im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt, der für Anlieger sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Belkaw, Forst) befahrbar ist, so daß auf eine Wendeanlage verzichtet werden kann. Der Hasselsheider Weg behält bei einer Breite von 3,0 m die Erschließungsfunktion für die angrenzenden Waldgrundstücke. Die Erschließung der bestehenden und geplanten Gebäude wird über die verbleibenden Straßenflächen des Hasselsheider Weges bzw. über die Planstraßen gesichert.

Ein öffentlicher Rad- und Fußweg wird von der Wendeanlage der Planstraße zu dem städtischen Grundstück der ehemaligen Schule geführt und an den Hasselsheider Weg angeschlossen. So wird parallel zur L 329 eine durchgehende und direkte Verbindung zwischen dem westlichen und dem östlichen Teilbereichs Bärbroichs geschaffen, der gleichzeitig den geplanten Kleinkinderspielplatz an das öffentliche Wegenetz anschließt.

5.2.7 Fläche für die Abfallentsorgung

Derzeit stehen an der Straße Am Rothfeld gegenüber der Einmündung Johann-Burum-Straße vier Wertstoffcontainer. Dieser Standort kann mit der Planung des neuen Wohngebietes nicht gehalten werden, zumal er bereits heute auf Kirchengelände liegt. Da die vier Container der Wertstoffentsorgung von Bärbroich und benachbarter Siedlungsbereiche dienen, müssen sie in der Nähe des bisherigen Standorts wieder aufgestellt werden. Nachdem während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs massive Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung eines Containerstandorts an der Straße Am Rothfeld vorgebracht wurden, wurde diese Festsetzung aus dem Plan herausgenommen. Auf einem städtischen Grundstück an der Straße Bärbroich (L 329) konnte ein alternativer Standort in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gefunden werden.

5.2.8 Grünflächen, Spielplätze

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets liegt heute ein öffentlicher Ballspielplatz mit Toren und Ballfangzäunen sowie ein Kinderspielplatz. Ein Teil dieser Freiflächen entfällt im Bebauungsplan zugunsten des geplanten Wohngebiets. Die verbleibende Rasen- und Wiesenfläche sowie der nördlich angrenzende Vorwald werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Ballspielwiese festgesetzt. Zur Festsetzung der Ballspielwiese wird auf die Ausführungen zum Freizeitlärm unter Punkt 6.2.2 verwiesen.

Der Verlust an Spielflächen gegenüber dem Bestand wird ausgeglichen durch die Festsetzung einer weiteren ca. 600 qm großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf dem städtischen Grundstück der ehemaligen Schule. Über diese Fläche verläuft auch die Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur L 329.

5.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der Bebauungsplan setzt fest, dass auf den privaten Grundstücken Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig sind. Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

5.2.8 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient dem Ausgleich des auf dem betroffenen Privatgrundstück zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Form der Fläche wurde gegenüber der Planfassung zur Offenlage leicht geändert, um eine Garagenzufahrt zu ermöglichen (Anregung im Rahmen der Offenlage). Die Flächengröße von ca. 140 qm bleibt gleich. Die als Bestandteil des Textteiles beigefügte Pflanzliste ist als Auswahlkatalog anzusehen. Unter Berücksichtigung standortgerechter Arten wird hiermit den Grundstückseigentümern ein individueller Gestaltungsspielraum gegeben.

5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, im Hinblick auf das Erscheinungsbild einen gestalterischen Rahmen vorzugeben, der die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 86 BauO NW wurden aus dem Bestand entwickelt.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet das geneigte Dach fest, da die Dachlandschaft in der Umgebung überwiegend durch das geneigte Dach (Satteldach) geprägt wird.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die Bebauung hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung von 35° bis 45°, Höchstmaße für die Drempelhöhe sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 5,50 m) fest.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

6.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Im Plangebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließ- oder Stillgewässer. Wasserschutzzonen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der naturschutzrechltichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung verpflichtet. Die Umweltverträglichkeitsprüfung vom Februar 1999 der Cochet Consult Planungsgesellschaft Umwelt, Stadt und Verkehr mbH stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar. Um die Erheblichkeit der Planung auf den Bereich „Natur und Landschaft“ beurteilen zu können, wurde eine Biotopkartierung erstellt.

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen geprägt. Im westlichen, noch unbebauten Teil liegen mehrere Fettwiesen, die mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sowie eine intensiv genutzte öffentliche Grünfläche (Rasenfläche). Im westlichen Plangebiet befindet sich auch eine Gartenbrache. Die Fläche wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und hat sich zu einem gut strukturierten Gebüschkomplex entwickelt. Sie hat nicht nur eine wichtige Funktion als Lebensraum für die Tierwelt, sondern ist trotz der isolierten Lage im Sinne der Biotopvernetzung von Bedeutung.

Die Grundstücksflächen der vorhandenen Wohnbebauung im östlichen und südlichen Plangebiet werden intensiv als Nutz- und Ziergärten bzw. als Rasenfläche genutzt. Sie variieren in ihrer strukturellen Ausstattung, wobei der Anteil an Ziergehölzen und Koniferen hoch ist. Sträucher und einzelne Bäume tragen insgesamt zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt bei.

Der östliche Teil des Plangebiets liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile, d.h. Vorhaben in diesem Bereich gelten nach § 8a Abs. 2 BNatSchG nicht als Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Eingriffsregelung im Bebauungsplan ist daher nur für den westlichen Teil des Plangebiets (Grundstücke im Eigentum der Kirche), für das am nördlichen Rand gelegene private Baugrundstück sowie für die Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Zur Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 2	überbaubare Flächen im Bereich der Neubauten von max. 14 m
Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO	Zulässigkeit von Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwich
Nr. 20	Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Durch den Eingriff kommt es zum Verlust der Fettwiesen und einzelner Bäume. Als Ausgleichsmaßnahme sollten standorttypische Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Der Eingriff im Plangebiet wurde nach dem Bewertungsverfahren von Adam / Nohl / Valentin ermittelt. Die Eingriffsbewertung bilanziert den Eingriff und den erforderlichen Ausgleich.

Auf dem Privatgrundstück am nördlichen Rand des Plangebietes kann der potentielle Eingriff durch ein weiteres Einfamilienhaus mit der Anpflanzung von Gehölzen auf dem Grundstück selbst vollständig ausgeglichen werden. Festgesetzt ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von ca. 140 qm, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Eine entsprechende Pflanzliste ist Teil des Bebauungsplans.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Kirche Wohnbaugrundstücke parzellieren und in Erbpacht an bauwillige junge Familien vergeben. Wegen der geringen Größe der zukünftigen Einfamilienhausgrundstücke (ca. 250 qm) soll auf Ausgleichsmaßnahmen auf den Einzelparzellen verzichtet werden. Dies ist auch deshalb möglich, weil mit der Kirche ein einzelner Grundstückseigentümer betroffen ist, der außerhalb des Plangebiets Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen kann und wird.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf bei einer anzustrebenden Vollkompensation wird gedeckt durch die Anlage eines Bachufergehölzes und einer naturnahen Überschwemmungsaue auf einer ca. 2.927 qm großen Teilfläche des Flurstücks 991 in der Gemarkung Herkenrath, Flur 3. Die Maßnahme wird vom Strundeverband durchgeführt. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme soll ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Katholischen Kirchengemeinde St. Antonius Abbas geschlossen werden.

Die im bisherigen Verfahren vorgesehene Ausgleichsmaßnahme Rückbau des Hasselsheider Weges wird im Bebauungsplanentwurf nicht weiter verfolgt. Der Hasselsheider Weg stellt sich heute als etwa vier Meter breites Asphaltband dar. Da seine Erschließungsfunktion auch weiterhin gewährleistet sein muß, ist allenfalls ein Rückbau zu einem ausnahmsweise auch für schwere Fahrzeuge befahrbaren Fuß- und Radweg von drei Metern Breite mit wassergebundener Decke möglich. Der nur sehr geringe ökologische Gewinn durch die Entsiegelung rechtfertigt nicht die hohen Kosten für die Maßnahme.

Der Wegfall von Einzelbäumen ist entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

6.2 Lärmimmissionen

6.2.1 Verkehrslärm

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im Juli 1998 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Für das südliche Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm von der L 329. Dadurch kommt es am Tag an den straßenseitigen Fassaden der vorhandenen und geplanten Gebäude entlang der Straße (mit Ausnahme des Baukörpers östlich der Marienkirche) zu Beurteilungspegeln von 60 bis 65 dB(A), so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten werden.

Nachts liegen die Beurteilungspegel an den straßenseitigen Fassaden der genannten Gebäude zwischen 50 und 55 dB(A) und damit um bis zu 10 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005. Nachts kommt es darüber hinaus zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) an Fassaden weiterer Gebäude an der L 329 bzw. der Straße Am Rothfeld.

In der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpe-

geln“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt. Für Gebäude, die mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel (tags) von bis zu 60 dB(A) gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen wären, wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Straße Bärbroich (L 329) sind gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Für diesen Bereich wird festgesetzt, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

6.2.2 Freizeitlärm

Im Plangebiet liegt ein Spielplatz der Stadt Bergisch Gladbach. Teil der Anlage ist eine Rasenfläche mit Ballfangzäunen hinter zwei fest installierten Toren. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung dieses Ballspielplatzes im Bebauungsplan, wobei die Anlage einige Meter nach Norden verschoben werden muß.

In der oben erwähnten schalltechnischen Untersuchung sollte auch geprüft werden, ob im Bebauungsplan im Bereich des als öffentliche Grünfläche vorgesehenen städtischen Grundstücks die Festsetzung eines *Bolzplatzes* mit dem Immissionsschutz vereinbar wäre. Gemäß dieses Gutachtens sind für die Beurteilung der Schallimmissionen von Bolzplätzen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) heranzuziehen. Die Untersuchung kommt unter dieser Voraussetzung zu dem Ergebnis, dass es selbst bei starker Einschränkung der Nutzungszeiten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der vorhandenen sowie an der geplanten Wohnbebauung kommen würde.

Der zur Einhaltung der Richtwerte erforderliche Abstand von 40 m zum nächsten Wohngebäude kann schon mit Rücksicht auf die *vorhandene* Wohnbebauung nicht eingehalten werden. Die Errichtung von Lärmschutzwänden, die auch die oberen Geschosse benachbarter Wohngebäude schützen würden, ist unverhältnismäßig kostenaufwendig und stadtgestalterisch nicht vertretbar.

Die Festsetzung eines Bolzplatzes ist aus den genannten Gründen nicht möglich. Bei der Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass derzeit in der Örtlichkeit ein Ballspielplatz vorhanden ist, der von der umliegenden Wohnbevölkerung akzeptiert wird. Ziel der Planung ist es daher, das Ballspielen auch in Zukunft auf der im Bebauungsplanentwurf als Spielplatz festgesetzten Fläche zu ermöglichen. Zur Dokumentation dieser Planungsabsicht ist der Begriff „Ballspielwiese„ zusätzlich zum Planzeichen „Spielplatz“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bei Verzicht auf Ballfangzäune und unter der Voraussetzung einer Rasenfläche werden bei einer Ballspiel*wiese* gegenüber einem typischen Bolzplatz die „technischen“ Geräusche wie das Aufprallen des Balles auf Hartplätzen und Fangzäunen bereits minimiert. Damit werden die Schallimmissionen auf die „sozialen“ Geräusche wie Rufen, Schreien oder Klatschen beschränkt. Diese Immissionen bleiben nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4362 - Am Rothfeld - gegenüber der heutigen Situation unverändert.

Unter Berücksichtigung der Minimierung technischer Geräusche und in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung des Gebietes durch den vorhandenen Ballspielplatz ist die Festsetzung einer

„Ballspielwiese“ städtebaulich vertretbar. Die Planung bezieht sich auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen der Nutzung Ballspiel und der heranrückenden Wohnbebauung. Das heute vorhandene Ballspielangebot wird zwar durch die Reduzierung der Fläche und der Ausstattung (Fangzäune) eingeschränkt, zugleich aber ist für künftige Bewohner der Neubaugrundstücke im Bestand wie im Plan erkennbar, dass mit Immissionen durch spielende Kinder in der Nachbarschaft zu rechnen ist. Da die Kirche beabsichtigt, die Grundstücke an junge Familien abzugeben, ist zudem mit einer erhöhten Akzeptanz der Sozialgeräusche von der Ballspielwiese zu rechnen.

6.3 Altlasten

Im Plangebiets befinden sich keine Verdachtsflächen aus dem städtischen Altlastenkataster.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

Das Ingenieurbüro GEO CONSULT hat zum Bebauungsplan Nr. 4362 - Am Rothfeld - mit Datum vom 06.04.1998 ein Bodengutachten erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Wasserdurchlässigkeitswerte des Bodens unterhalb der in der ATV-Richtlinie A 135 empfohlenen Wert für Versickerung von Niederschlagswasser liegt. Es ist daher vorgesehen, das Plangebiet an die Trennkanalisation anzuschließen. Für die Ableitung des Regenwassers wird ein eigener Netzbetrieb mit Regenrückhaltung eingerichtet. Das anfallende Wasser soll dann ortsnah in Gewässer geleitet werden, ggf. nach vorheriger Behandlung.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Johann-Burum-Straße angeschlossen. Von dort wiederum besteht ein Anschluß an das zentrale Kanalnetz der Stadt, über das das Schmutzwasser der Kläranlage Beningsfeld zugeführt wird.

8. Kosten

Kosten für die Stadt entstehen durch die Herstellung und die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Einrichtung der beiden Spielplätze sowie durch den Rückbau des Hasselsheider Weges. Die Kosten werden - soweit möglich - satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt: Bergisch Gladbach, 05.03.1999
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter