BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

GLIEDERUNG

Präambel

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

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 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
  - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise
  - 5.2.4 Verkehrsflächen/ Erschließung
  - 5.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 5.2.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - 5.2.7 Private Grünflächen/ Spielplätze
  - 5.2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- **5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
  Gestaltung baulicher Anlagen

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

- **6.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**
- **6.2 Lärmimmissionen**
- **6.3 Altlasten**

7. Ver- und Entsorgung

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

- **8.1 Bodenordnende Maßnahmen**
- **8.2 Kosten**

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.04.1992 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - gefasst.
Maßgeblicher Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungseinrichtungen (Mischnutzungen) in integrierter Lage innerhalb des Stadtgebietes. Ergänzend ist die Errichtung von zwei Sportplätzen geplant, die zur Verringerung des Defizits an Sportflächen im Stadtgebiet beiträgt.

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planung vom 23.11.1992 bis 08.12.1992 sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 08.12.1992 durchgeführt.
Die Träger Öffentlicher Belange wurden - parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung - gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.
Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Beschlussfassung im Planungsausschuss am 30.11.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.1996 bis 01.03.1996 öffentlich ausgelegt

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde bislang nicht fortgesetzt bzw. abgeschlossen, da die Voraussetzungen für eine kurzfristige Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen nicht vorlagen.

Auf Grundlage einer geringfügig veränderten Plankonzeption soll das Bebauungsplanverfahren nunmehr fortgesetzt werden.

Die aktuelle Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - umfasst gegenüber der ursprünglichen Planfassung folgende Änderungsinhalte:

- separate Zufahrten von der Gladbacher Straße auf das geplante Sportplatzgelände einerseits sowie in das Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiet andererseits
- Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsflächen der Gladbacher Straße für eine zusätzliche Busspur bzw. für zusätzliche Abbiegespuren in das Plangebiet
- Reduzierung und Minimierung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes durch ein verändertes Erschließungskonzept
- Ausweisung eines Mischgebietes (MI) für eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Gladbacher Straße für Mischnutzungen mit einer Überbauungsoption der Planstraße, um die Lärmschutzwirkung für die rückwärtigen Wohngebiete zu erhöhen,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im rückwärtigen Bereich für eine bis zu dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise alternativ als Mehrfamilienhausbebauung oder als Reihenhausbebauung (Einfamilienhäuser)

Im Rahmen der Erstellung des geänderten Bebauungsplanentwurfes wurden die aus dem Jahre 1995 vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen zu den Themen "Umweltverträglichkeit" / "Immissionsschutz" / "Umweltgeologie" und "Hydrogeologie" im Hinblick auf die planbedingten Änderungen überprüft und aktualisiert. Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen sind im folgenden in den Kaptiteln 6. "Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes" und 7. "Ver- und Entsorgung" dargelegt.

Durch die nach der 1. öffentlichen Auslegung im Jahre 1996 vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung berührt. Aufgrund der Änderungen sowie der Tatsache, dass die 1. öffentliche Auslegung bereits 5 Jahre zurück liegt, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2001 bis zum 05.10.2001 durchgeführt.

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, den ehemals von den belgischen Streitkräften militärisch genutzten Bereich an der Gladbacher Straße, das sogenannte "ehemalige Carpark-Gelände", in das Stadtgefüge städtebaulich zu integrieren und einer veränderten Nutzung zuzuführen.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnraum und die Bereitstellung von Flächen für Dienstleistungsunternehmen in integrierten Bereichen im Stadtgebiet. Ergänzend ist die Errichtung von zwei Sportplätzen geplant, die zur Verringerung des Defizites an Sportflächen im Stadtgebiet beitragen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorstehend aufgeführten Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet erstreckt sich nordöstlich der Gladbacher Straße und grenzt im Norden an das Gelände der "Grube Cox" sowie im Osten an das Waldgebiet "Hardt".

Die Abgrenzung des Plangebietes ist geeignet, mögliche Konfliktpotenziale im Bebauungsplan zu bewältigen.

3. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet im Südosten (etwa 50 % des Bebauungsplangebietes) "gemischte Bauflächen" und für den restlichen Teil "Grünfläche" dar.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Plankonzeption ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
Angrenzend an die im Flächennutzungsplan im Anschluss an den Bebauungsplan dargestellte "Wohnbaufläche" wird im Südosten des Plangebietes die "gemischte Baufläche" bis auf eine Bautiefe von 40 m in "Wohnbaufläche" umgewandelt.

Im Nordwesten des Plangebietes sollen - zur Deckung des Bedarfes an Sportflächen im Stadtgebiet - 2 Sportplätze realisiert werden. Folglich muss auch hier der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden. Die Fläche wird von "Grünfläche" in "Fläche für Sport- und Spielanlagen" umgewandelt.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 88/ 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - und der Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - werden nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - liegt im regional bedeutsamen Ost-West-ausgerichteten Grünzug "Schluchter Heide - Saaler Mühle - Hardt".

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes wird überwiegend durch ein ca. 85,0 m langes Gebäude entlang der Gladbacher Straße und hieran anschließend eine Gehölzpflanzung, die sich bis zum Waldrand ausstreckt, geprägt.
Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich noch zwei Garagengebäude; die dazwischen liegenden Freiflächen wurden von dem belgischen Internat größtenteils für schulsportliche Zwecke (Rasenplatz mit Aschenbahn) genutzt. Die betreffenden Flächen liegen seit Anfang der 90'ger Jahre brach; die südliche Teilfläche wurde 1995 entsiegelt und saniert.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplanentwurf Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- städtebauliche Integration des ehemaligen Carpark-Geländes in das Stadtgefüge
- Schaffung der Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Gladbacher Straße für Dienstleistungseinrichtungen (Mischgebiet - MI)
- Aufschließung des unbebauten Innenbereiches für eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet - WA)
- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von Sporteinrichtungen (Sportplatzflächen)
- Schaffung und Sicherung einer Übergangszone zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und dem angrenzenden regional bedeutsamen Grünzug "Schluchter Heide - Saaler Mühle - Hardt" / Naturschutzgebiet "Grube Cox"

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

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und in Fortführung der angrenzenden Mischbebauung wird im Bebauungsplan in einer Tiefe von ca. 40,0 m entlang der Gladbacher Straße Mischgebiet (MI) und im rückwärtigen Bereich, in Fortführung des Wohngebietes "Am Milchbornbach" Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben. Der Ausschluss erfolgt vor allem aus städtebaulichen Gründen, da großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauungen, wie sie die o. g. Nutzungen erfordern, die städtebaulich beabsichtigte Bebauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild (mehrgeschossige, raumbildende, straßenbegleitende Bebauung) negativ beeinträchtigen würden.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe darüber hinaus aufgrund des mit der Nutzung einhergehenden Störgrades zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ausgeschlossen.

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 des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes (MI) ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erscheint der Ausschluß der o.g. Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Gebietscharakter der Baugebiete (Mischgebiet - MI und Allgemeines Wohngebiet - WA) zu gefährden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplanentwurf 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 Stadtbildes sowie den Bodenschutz.

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen in Verbindung mit der GRZ werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf eine notwendiges Maß beschränkt. Sie ermöglichen einerseits die effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Baugebiete und berücksichtigen andererseits die besondere Lage des Plangebietes im Zwischenbereich Bergisch Gladbach/ Bensberg.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), einer höchstzulässig festgesetzten Geschosszahl sowie einer maximalen Gebäudehöhe eindeutig bestimmt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' bzw. 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer baulichen Verdichtung innerhalb integrierter Lagen des Stadtgebietes für Wohnungsbau Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan setzt für die Baugebiete MI und WA drei Vollgeschosse als Obergrenze fest. Die höchstzulässig festgesetzten Geschosszahlen liegen um 1 Geschoss höher als die Geschosshöhen der angrenzenden bestehenden Gebäude. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass ein schonender Umgang mit Grund und Boden und eine Durchgrünung zwischen den geplanten Gebäuden gewährleistet ist. Um eine effiziente Ausnutzung der Gebäude im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung zu erreichen, wird im Bebauungsplan eine bis zu dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Um die Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze und Garagen zu reduzieren und die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb von Gebäuden und unterhalb der Geländeoberfläche zu fördern, sind Tiefgaragen im Mischgebiet (MI) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - neben den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 ausgewiesenen Flächen - allgemein zulässig.

Darüber hinaus sind Garagengeschosse bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen sowie Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

<u>Höhe baulicher Anlagen</u>
Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz einer zukünftigen Bebauung einzuschränken, sieht der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhenfestsetzungen vor. Die Höhenfestsetzungen (in Metern über Normalnull) lassen für Gebäude im Mischgebiet (MI) Höhen von ca.15,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Höhen von ca.13,00 m als Maximalhöhen zu.

Im Hinblick auf die vorstehend genannten Aspekte sind die festgesetzten höchstzulässigen Geschosszahlen städtebaulich vertretbar.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen allgemein der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein flexibler und funktionsgerechter Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung und Gebäudeausrichtung gewährleistet.

Die geplanten "Gebäuderiegel" gewährleisten zum einen eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke und Gebäude. Zum anderen wird durch die vorgegebene Bebauungsstruktur (offene Bauweise/ u.a. Solitärgebäude) eine Durchgrünung des Innenbereiches mit Übergangscharakter zu dem angrenzenden Wald geschaffen.

Der Gebäuderiegel entlang der Gladbacher Straße in geschlossener Weise zeigt eine Abschirmfunktion (Lärmimmissionen) gegenüber der rückwärtigen geplanten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet (WA)). Zur Schaffung einer durchgehenden straßenbegleitenden Bebauung entlang der Gladbacher Straße als Lärmschutzriegel setzt der Bebauungsplan optional eine Überbauung der Planstraße, die von der Gladbacher Straße in das Plangebiet zur Aufschließung des rückwärtigen Wohngebietes führt, ab dem 1. Obergeschoss - unter Wahrung einer verkehrstechnisch erforderlichen Durchfahrtshöhe - fest.

Für die rückwärtigen Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet (WA)) setzt der Bebauungsplan eine "offene" Bauweise fest. Im Rahmen der offenen Bauweise ist innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung einer bis zu dreigeschossigen Wohnbebauung alternativ als Mehrfamilienhausbebauung oder als Reihenhausbebauung (Einfamilienhäuser) möglich.

5.2.4 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zurzeit über die vorhandene Gladbacher Straße.
In der ursprünglichen Planfassung war die Erschließung der geplanten Wohn- und Mischgebiete sowie der Sportanlagen über eine im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße mit einer Anbindung an die Gladbacher Straße vorgesehen.

Zur Minimierung des Erschließungsaufwands wurde die Verkehrsplanung innerhalb des Plangebietes sowie die Anbindung des Plangebietes an die Gladbacher Straße nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitet.

Der aktuelle Planentwurf umfasst separate Zufahrten von der Gladbacher Straße auf das geplante Sportplatzgelände einerseits sowie in das Mischgebiet bzw. Allgemeine Wohngebiet andererseits.

Durch die veränderte Straßenführung (Erschließungsstiche) innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete (WA) werden - im Gegensatz zur ursprünglich geplanten Ringstraße - die Voraussetzungen für die mögliche Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen (Erschließung der Einzelgrundstücke und die teilweise oberirdische Organisation des ruhenden Verkehrs in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen).

Die ausgewiesenen Verkehrsflächenbreiten innerhalb des Plangebietes berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringstmöglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Der geänderte Bebauungsplan weist für die Gladbacher Straße eine erweiterte Verkehrsflächen aus, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer separaten Busspur und/ oder Abbiegespuren (Linksabbiegespuren) von der Gladbacher Straße aus Richtung Stadtmitte in das Plangebiet zu schaffen.

Ein grundlegendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung fußläufiger Verbindungen der geplanten Nutzungen und Einrichtungen untereinander sowie die fußläufige Anbindung des zukünftigen Wohngebietes und der Sportanlagen an die angrenzenden Wohngebiete sowie an die umgebenden Freiräume (Naherholungsbereiche). Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck selbständig geführte Fuß- und Radwege fest.

5.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesene Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (gr 2 / lr 2) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Norderschließung zukünftiger Wohngebäude geschaffen mit dem Ziel, einen flexiblen Gestaltungsspielraumes hinsichtlich der Gebäudekonzeption zu wahren.

Durch das im Mischgebiet (MI) ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt (gr 1/ fr 1 / lr 1) werden die für eine Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Trassen (4,0 m) planungsrechtlich gesichert. Damit wird die Stadt in die Lage versetzt, die zur Unterhaltung der Kanalisation (Entsorgungsleitungen) notwendigen Maßnahmen auf zukünftigen privaten Flächen durchführen zu können.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

5.2.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes "Flächen für Sport- und Spielanlagen" fest.

Bergisch Gladbach ist nach den Richtwerten des "Goldenen Planes" hinsichtlich der genormten, ungedeckten Sportflächen mit 42 % unterversorgt. Ferner besteht ein Bedarf an weiteren Rasenflächen, deren optimale Nutzung aber nur in örtlicher Verbindung mit Tennenflächen möglich ist.

Durch die vorgesehene Ausweisung von zwei Sportplätzen (Tenne/ multifunktionale Sportfläche) und einem in seiner Lage im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten Clubhaus (Umkleiden) lassen sich die Defizite teilweise verringern und den Versorgungsgrad auf 63 - 64 % verbessern.

Gleichzeitig wird sich der "gedrängte" Trainings- und Spielbetrieb in den Sportstätten "Milchborntal" und "Saaler Mühle/ Saaler Straße" durch Verlagerung entzerren sowie u.a. für das Milchborntal eine Verkehrsminderung erreicht.

Für die geplanten Sporteinrichtungen sind notwendige Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2.7 Private Grünflächen/ Spielplätze

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und zur Gestaltung des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan unbebaubare, private Grünflächen festgesetzt.
Durch ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll eine Grünzäsur zwischen Bauflächen, Sporteinrichtungen und dem angrenzenden Wald gesichert und die Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes insgesamt gewährleistet werden. (siehe auch Kapitel 6.1 - Ausgleichsmaßnahmen).

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sieht der Bebauungsplan innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen zwei kleinere Spielplatzflächen vor. Durch die festgesetzten Spielplatzflächen soll die Möglichkeit für die Errichtung von gemeinschaftlichen Spielanlagen (Sammelnachweis) geschaffen werden, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (LBO NW) für eine Mehrfamilienhausbebauung nachzuweisen ist.

5.2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den Textlichen Festsetzungen eindeutig aufgeführt und bestimmt sowie im Kapitel 6 (Ausgleichsmaßnahmen) detailliert beschrieben.
Sie dienen einer Beschränkung der versiegelten Flächen, tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und nicht zuletzt zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.
(siehe auch Kapitel 6.1 - Ausgleichsmaßnahmen)

5.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform/ Dachaufbauten

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 BauO NW besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Baugebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch 'geneigte Dachflächen' (Satteldach) geprägt wird.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen und homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan fest, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind. Die Beschränkungen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden damit begründet, dass die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluß des Gebäudes zu gestalten sind.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Umweltverträglichkeitsstudie von Juni 1995 stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.
Im Rahmen einer Nachtragsuntersuchung von Mai 2001 wurde geprüft und bewertet, inwieweit sich durch die nach der 1. öffentlichen Auslegung vorgenommenen Planänderungen eine veränderte Einschätzung der möglichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ergeben.

Ökologische Bedeutung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ende des sogenannten „Zwischenbereiches" zwischen Bergisch Gladbach und Bensberg und erfasst das gesamte ehemalige Sport- und Garagengelände der belgischen Streitkräfte. Es erstreckt sich nordöstlich der Gladbacher Straße und grenzt im Norden an das Gelände der "Grube Cox" (Naturschutzgebiet) und im Osten an das Waldgebiet "Hardt".
Innerhalb des ost-west-ausgerichteten Grünzuges „Schluchter Heide/ Saaler Mühle/ Hardt" tritt der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes regional bedeutsam in Erscheinung.

Das Gelände wurde Anfang der 90'ger Jahre geräumt, einzelne Gebäude abgerissen und die überwiegenden Asphaltflächen entsiegelt. Den sanierten, ehemals versiegelten Bereich nehmen heute stellenweise Pionierfluren mit Elementen der umliegenden Säume und Gehölzbestände ein. Die Gehölzbestände beschränken sich auf einen maximal 10 m breiten Streifen entlang der südöstlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Der ehemalige Sportplatz wird durch Ruderalfluren, Glatthaferwiesen sowie durch Halbtrockenrasen bestimmt. Entlang der Gladbacher Straße und nach Norden hin den Zaun begleitend hat sich ein Gebüsch- und Feldgehölzstreifen gebildet.
Das Plangebiet ist durch Sukzessionsflächen in unterschiedlichen Brachestadien gekennzeichnet. Die ökologische Wertigkeit der Biotoptypen schwankt um den Wert 4, wobei der Halbtrockenrasen auf dem ehem. Sportplatzgelände mit dem ökologischen Wert 6 die höchste Wertigkeit besitzt.

Die Vegetation innerhalb des Bebauungsplangebietes ist in allen Flächen anthropogen beeinträchtigt und zeigt in Abhängigkeit vom Nährstoffgehalt des Bodens eine klare Trennung zwischen eher stickstoffreichen und kalkärmeren Flächen im Südosten mit vielen Stickstoffzeigern und sehr mageren größtenteils stark sonnenexponierten Bereichen im Nordwesten mit Sand- und v.a. Kalkzeigern.

An das Plangebiet grenzen im Norden naturnahe Laubwaldbestände, Schlagfluren, naturferne Fichtenforste sowie Flächen des Dolomitabbaus (Grube Cox) mit Aufforstungen von Schwarz-Erlen, Balsam-Pappeln, Salweiden und Robinien.

Den Standortbedingungen und der realen Vegetation entsprechend hat sich im Plangebiet eine Fauna bestehend aus mehreren Vogelarten, Sandlaufkäfern, Wildbienen und Schmetterlingen entwickelt.

Umweltrelevanz des Vorhabens

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind folgende Veränderungen des Umwelt-Ist-Zustandes zu erwarten:

Die Verfestigung und insbesondere die Erweiterung baulicher Nutzung werden das Erscheinungsbild des Plangebietes wesentlich verändern. In erster Linie geht hier ein Vegetationsverlust mit all seinen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt einher. Heute vegetationstragende Freiflächen werden teilweise bebaut und versiegelt. Der Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt vermindert sich durch den Verlust von vegetationsbestandenen Flächen zwangsläufig.
Weiterhin stellt die zusätzliche Präsenz von Menschen und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine weitere Beunruhigung für die Tierwelt dar.

Die geplante Bebauung auf der südöstlichen Hälfte des Plangebietes hat auf der Fläche selbst keine Auswirkungen auf die Flora und Fauna, da die Fläche bis Mitte der 90'ger Vergangenheit weitgehend versiegelt war. Die Fläche wurde inzwischen im Rahmen einer Altlastensanierung entsiegelt.

Die Neuanlage und Erweiterung des Sportplatzes in der nordwestlichen Hälfte führt dagegen zu einer Zerstörung der zwischenzeitlich entstandenen Spontanvegetation.

Die geplante Nutzung hat auch Auswirkungen auf das von Norden her an das Plangebiet heranreichende Landschaftsschutzgebiet, vor allem auf das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet "Grube Cox".

Sowohl die Wohnbebauung als auch die Ansiedlung von Gewerbe und Sportplatz führen zu einer Verstärkung des Pkw-Verkehrs im Bereich der jetzt bereits vielbefahrenen Gladbacher Straße. Dadurch wird auch die Belastung des anschließenden Landschaftsschutzgebietes mit Kfz-spezifischen Schadstoffen erhöht. Günstig ist die vorhandene Anbindung des Gebietes an den ÖPNV über zwei Bushaltestellen an der Gladbacher Straße mit Direktanbindungen zu den Zentren Bergisch Gladbach und Bensberg zu werten.

Die bereits heute starke Belastung des Gebietes durch Erholungssuchende wird erhöht. Zum einen kann davon ausgegangen werden, dass sowohl Bewohner des zukünftigen Wohngebietes als auch Sporttreibende wegen der unmittelbaren Nähe die Grube Cox zu Erholungszwecken aufsuchen.

Bodenverdichtung und Versiegelung von Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden, Sportplatzanlagen, Stellplatzanlagen und deren Erschließung bedingen eine Veränderung von Bodenstruktur und Oberflächenwasserfluss bzw. Bodeninfiltrationsvermögen.

Bewertung der Umweltverträglichkeit / Ausgleichsbedarf

Der durch die geplante Bebauung, Erschließung und Anlage von Sportplatzflächen bedingte Verlust von vegetationsbestandenen Flächen sowie die Umgestaltung/ Veränderung des Landschaftsbildes stellen einen Eingriffstatbestand im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch dar.

Die Planung sieht die Inanspruchnahme von Flächen vor, die zwar weitgehend wegen fehlender Vegetationsausstattung nicht ökologisch hochwertig, jedoch in ihrer naturräumlichen Zuordnung als wertvoll anzusehen sind. Durch die Lage im Raum (Zwischenbereich/ Grube Cox) kommt dem Gebiet eine sehr hohe räumlich-funktionale Bedeutung zu. Um den Kriterien einer umweltverträglichen Bebauungsplanung gerecht zu werden, wurde ein Konzept entwickelt, dass einerseits die räumlichen und natürlichen Funktionen des Gebietes sichert, andererseits private Interessen hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit berücksichtigt.

<u>Eingriffsminimierung</u>

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung ausschließlich in dem südöstlichen Teilbereich des Plangebietes vor. In dem nordwestlichen Teilbereich, der an das Naturschutzgebiet "Grube Cox" angrenzt, wurde zur Eingriffsminimierung auf die Ausweisung von Baugebieten verzichtet. Für die betreffenden Flächen (vorhandener Sportplatz/ Nutzungsaufgabe Anfang der 90'ger Jahre) ist die Neuanlage zweier Sportplätze vorgesehen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen wird die Versiegelung und bauliche Ausnutzung innerhalb des Plangebietes beschränkt und in Verbindung mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen eine Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.
Weiterhin wird der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch dezidierte Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die unbebauten Grundstücksflächen und Stellplatzflächen minimiert bzw. ausgeglichen.

Eine zusätzliche Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung ist über das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß an Freiflächensicherung im Hinblick auf private, ökologische und städtebauliche Belange unverhältnismäßig, da es sich hier um einen Standort am Siedlungsrand Bensberg mit Standortvorteilen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen sowie Unterbringung von Sportplatzanlagen handelt.

Kompensationsbedarf

Im Rahmen der für den Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehem. Carpark-Gelände - durchgeführten Eingriffsbewertung wurden sowohl Beeinträchtigungen im Plangebiet als auch in den angrenzenden Flächen berücksichtigt. Da Beeinträchtigungen mit steigender Entfernung abnehmen, wurden die betroffenen Flächen in Zonen eingeteilt und das Ausmaß über einen Beeinträchtigungsfaktor eingerechnet.

Der vorgenommen Eingriffsbewertung entsprechend ergibt sich für den durch die Planung zu erwartenden landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Eingriff ein **Kompensationsbedarf** von insgesamt **25.084 m².**

Auswirkungen der Planänderungen auf die Eingriffsbewertung
Aufgrund der vorgenommenen Planänderung nach der 1.öffentlichen Auslegung wurde im Rahmen der Nachtragsuntersuchung (Mai 2001) eine neue Eingriffsbilanzierung durchgeführt.
Durch die veränderte Erschließungsplanung und der damit verbundenen Reduzierung geplanter Verkehrsflächen kann der Eingriff zwar geringfügig reduziert werden, insgesamt verbleibt jedoch ein **Ausgleichsumfang von 24.995 m²** (gegenüber 25.084 m² - alte Plankonzeption). Die Berechnung des Kompensationsbedarfes ergab, dass ca. **5.900 m² Kompensationsfläche den geplanten Baugebieten** (MI und WA) sowie ca. **19.100 m² Kompensationsfläche den geplanten Sportplatzflächen** zuzuordnen sind.

Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsbilanz

Der aufgrund der Bebauungsplanausweisungen bedingte bzw. vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ist gemäß Baugesetzbuch - soweit wie möglich - durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Zielrichtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist weniger der quantitative Ausgleich im Sinne einer bloßen Flächenbilanz, sondern eine Kompensation unter Berücksichtigung der qualitativen Aspekte von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan sieht als Ausgleichsmaßnahmen
- die Anlage eines 3m - breiten Gehölzstreifens entlang der Gladbacher Straße,
- die Anlage eines mind. 5m - breiten Gehölzstreifens an der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze als Übergangszone zur freien Landschaft und angrenzend an das Schutzgebiet „Grube Cox“ sowie
- die Anlage eines 10m - breiten Gehölzstreifens zwischen den geplanten Baugebieten und der Fläche für Sport- und Spielanlagen

zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes vor.

Insgesamt werden im Bebauungsplan ca. 2.400 m² Kompensationsflächen (ca. 9,8 % des Ausgleichsbedarfes) planungsrechtlich gesichert. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzungen 6.5 - 6.9)) planungsrechtlich gesichert.

Darüber werden im Bebauungsplan Begrünungsfestsetzungen auf den unbebauten Flächen der jeweiligen Baugrundstücke sowie auf größeren Stellplatzflächen (ab 6 Stellplätze) festgesetzt. Die zu erwartenden Anpflanzungen werden pauschal als Ausgleichsmaßnahme (ca. 7,15 % des Ausgleichsbedarfes) angerechnet.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grünflächen sowie auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücken ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft zu ca. 17 % innerhalb des Plangebietes ausgleichbar.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die ästhetischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der für die ausgewiesenen Baugebiete MI und WA ermittelte Ausgleichsbedarf vollständig ausgeglichen.

Ausgleichsdefizite verbleiben für den Bereich der geplanten Sportplatzflächen.

"Externe" Ausgleichsmaßnahmen
Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 1 a BauGB) ist beabsichtigt, weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Raum Lückerath vorzusehen und durchzuführen. Zielsetzung ist es, das vorstehend aufgeführte, für die geplanten Sportplatzflächen verbleibende, Ausgleichsdefizit durch "externe" Ausgleichsmaßnahmen nahezu vollständig auszugleichen (Vollkompensation).

Die Stadt beabsichtigt, die externen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Waldflächen im Lückerather Wald innerhalb des „Regionalen Grünzuges" durchzuführen. Dabei sollen zwischen der Bensberger Straße und dem Gewerbegebiet Zinkhütte vorhandene Freiflächen in ihrem Bestand geschützt und durch Pflegemaßnahmen naturnah entwickelt werden.

Die Entwicklungsziele orientieren sich an der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten von 1989 (Biotopkataster 5008-33) und setzen die Empfehlungen zur Pflege und zur Entwicklung dieser Flächen um. Ziel der Maßnahmen ist es, den regionalen Grünzug zwischen Lerbach und Refrath zu stärken und durch Pflege und Flächenschutz zu stabilisieren.

Zur Beurteilung und Bewertung der in Rede stehenden Flächen wurde zwischenzeitlich im Auftrage der Stadt eine gutachterliche Untersuchung („Biotopkartierung des Regionalen Grünzuges zwischen Gladbacher Straße und dem Gewerbegebiet Zinkhütte", Büro NARDUS, 51666 Wiehl, Januar 2002) durchgeführt. Auf Grundlage der erfassten und bewerteten Bestandsflächen wurde von dem Büro NARDUS ein Konzept von Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 8 ha erarbeitet, dass für die kommunalen Bauleitplanverfahren als Ausgleichsflächenpool zur Verfügung steht. Dieses gutachterlichen Vorschläge wurden bereits im Grundsatz mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung wird zurzeit seitens der Verwaltung ein „Pflege- und Entwicklungskonzept" für die städtischen Waldflächen in Lückerath erstellt.

Die für den Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - erforderlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes im einzelnen mit der Forstbehörde sowie mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und auf den städtischen Waldflächen durchgeführt.

6.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der derzeitigen und durch die Planung zu erwartenden Geräuschsituation/ Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Geländestruktur sowie der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur durchgeführt.

Im Detail untersucht und bewertet wurden die vom Straßenverkehr (Gladbacher Straße) verursachten Geräuschemissionen sowie die im Zusammenhang mit den geplanten Sportanlagen entstehenden Geräuschimmissionen, wobei als Immissionspunkte die vorhandenen Wohnhäuser südwestlich der Gladbacher Straße im Ortsteil Lückerath und die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes berücksichtigt wurden.

Dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 15.11.1995 entsprechend liegt innerhalb des Untersuchungsbereiches für die vorhandene und geplante Bebauung eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm der Gladbacher Straße und somit eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsqualität vor.

1. Verkehrslärm

In der Bestandsituation zeigt sich die Gladbacher Straße als bestimmende Geräuschquelle. Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden südlich der Gladbacher Straße liegen am Tage bei 67 - 69 dB (A).
In der Plan-Situation (Verkehrslärm und Sportlärm) bleibt die Gladbacher Straße die dominierende Geräuschquelle. Die Immissionspegel an den vorhandenen Fassaden liegen - entsprechend der Prognosen für die Verkehrszunahme - bis zu 1 dB(A) höher als im Bestand.
Für die geplante Bebauung (Mischgebiet) entlang der Gladbacher Straße innerhalb des Plangebietes sind an den straßenzugewandten Fassasen Immissionspegel von 67 - 69 dB(A) durch Verkehrslärm der Gladbacher Straße zu erwarten.
Damit werden die für „Mischgebiete" geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht überschritten.

Durch die zukünftige Riegelbebauung (lärmabschirmende Wirkung) entlang der Gladbacher Straße (Mischgebiet) kann für die im rückwärtigen Bereich geplanten Wohngebäude mit prognostizierten Immissionspegeln von 50 - 55 dB(A) eine Lärmminderung erreicht werden.
Die für „Allgemeine Wohngebiete" geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

Aufgrund vorhandener Verkehrsgeräusche der Gladbacher Straße und der somit bedingten Vorbelastung des Plangebietes sowie aufgrund der zu erwartenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zur Gewährleistung weitgehend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände, sind aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht durchführbar und gestalterisch nicht gewünscht; eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten ist wegen der Verkehrsbelastung und der Funktionszuweisung der Gladbacher Straße als regionale Verkehrsstraße (L 288) nicht möglich. Somit verbleibt nur die Möglichkeit, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

Klare Anforderungen an den passiven Schallschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Abschnitt 5 in Tabelle 8. Darin werden zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel" verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden für die entsprechenden Fassaden von Neubauten - die ermittelten Außenlärmpegel (tags) betragen mit
L = 56 bis 60 dB(A) dem Lärmpegelbereich II, mit
L = 61 bis 65 dB(A) dem Lärmpegelbereich III und mit
L = 66 bis 70 dB(A) dem Lärmpegelbereich IV - besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.

Nachtrag vom 02.04.2001 zur Schalltechnischen Untersuchung vom 15.11.1995
Aufgrund der Planänderungen nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde zwischenzeitlich eine "Nachtragsuntersuchung zur Schalltechnischen Untersuchung" vom 15.11.1995 durchgeführt.

Im Nachtragsgutachten vom 02.04.2001 wurde - unter Berücksichtigung der aktuellen Planung und der zu verzeichnenden Verkehrszunahme auf der Gladbach Straße von DTV = 20.000 Kfz/ 24 Stunden im Jahre 1995 (Prognosewert von 22.000 Kfz/ 24 Stunden) auf DTV = 24.500 KfZ/ 24 Stunden im Jahre 2001 - eine neue Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen für das Plangebiet vorgenommen.

Die separate Zufahrt auf das Sportgelände von der Gladbacher Straße aus wirkt sich aus schalltechnischer Sicht positiv auf die zu erwartende Lärmbelastung der geplanten Baugebiete aus.
Die für das Jahr 2001 ermittelte Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Gladbacher Straße führt jedoch zu einer Erhöhung der Lärmpegel. Die durchgeführten Berechnungen ergaben im Vergleich der unterschiedlichen Verkehrsströmepegel Erhöhungen von bis zu 0,47 dB(A), womit der im Schalltechnischen Gutachten vom 15.11.1995 ermittelte Lärmpegelbereich IV, der den Bereich von 66 - 70 dB(A) abdeckt, noch erfüllt wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB reichen daher auch im Hinblick auf die aktuelle Entwurfsfassung aus, um einen hinreichenden Schutz der zukünftigen Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete (Mischgebiet - MI und Allgemeines Wohngebiet - WA) zu gewährleisten.

Geräuschimmissionen Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

Zur Erschließung des Plangebietes ist für die zukünftigen Bewohner/ Nutzer des Carpark-Geländes die Errichtung einer zentralen Tiefgarage vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrtsrampe wird direkt zur Gladbacher Straße hin ausgerichtet, wobei der Abstand zwischen TG-Zufahrt und der Gladbacher Straße ca. 60,00 m beträgt. Die auf dieser Strecke entstehenden Fahrgeräusche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung von Steigungszuschlägen und Reflexionen an den seitlichen Rampenwänden ermittelt.
Die ermittelten Mittelungspegel von $L_m < 51$ dB(A) am Tage und $L_m < 42$ dB(A) in der Nacht liegen deutlich unter dem durch Kfz-Verkehr auf der Gladbacher Straße bestehenden Verkehrslärm und sind durch die definierten und festgesetzten Lärmpegelbereiche IV/III für den Mischgebietsriegel entlang der Gladbacher Straße bzw. den Lärmpegelbereich II für das „Allgemeine Wohngebiet“ im rückwärtigen Bereich ausreichend berücksichtigt.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm der Gladbacher Straße sowie den durch schallschutztechnische Maßnahmen möglichen Schutz von Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsräumen sind die beabsichtigten Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht vertretbar.

2. Geräuschimmissionen Sportanlagen

Eine weitere auf die vorhandene und geplante Bebauung einwirkende Lärmbelastung wird von den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Sportanlagen ausgehen.
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die durch die Sportanlagennutzung des innerhalb des Carpark-Geländes an der Gladbacher Straße entstehen und auf benachbarte bzw. geplante Wohngebiete einwirken.

Die von Sportanlagen ausgehenden Geräuschimmissionen werden nach der Sportanlagenlärmschutz -Verordnung - 18.BImSchV, die einzelne „Zeitblöcke" enthält, in denen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind, gemessen und bewertet.
Die Richtwerte für das „Allgemeine Wohngebiet" betragen am Tage 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit, 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit und in der Nacht 40 dB(A).

Die im Gutachten bezüglich der Parkplatznutzung - Sportanlagen ermittelten Immissionspegel von Lr = 36 - 46 dB(A) für die vorhandenen Wohnhäuser südlich der Gladbacher Straße und Lr = 34 - 37 dB(A) für das „Allgemeine Wohngebiet" innerhalb des Carpark-Geländes sowie die bezüglich der Sportplatznutzung (mit Zuschauerbeteiligung) ermittelten Immissionspegel von Lr = 43 - 49 dB(A) für die vorhandenen Wohnhäuser südlich der Gladbacher Straße und Lr = 45 - 46 dB(A) für das geplante „Allgemeine Wohngebiet" liegen unter den zulässigen Immissionsrichtwerten für Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen (13.00 - 15.00 Uhr).

Daraus ergibt sich die Schlußfolgerung, dass die um 5 dB(A) höheren zulässigen Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten ebenfalls deutlich unterschritten werden.
Lediglich „Ballspiele" auf der „multifunktionalen Sportfläche" können in der sonntäglichen Mittagszeit im geplanten WA-Gebiet über dem Immissionsrichtwert liegen.

Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutz-Verordnung und eine übermäßige, unzumutbare Störung (Lärmbelastung) der geplanten Wohnnutzungen auszuschließen, wird die Benutzung der „multifunktionalen Sportfläche" für allgemeine sportliche Aktivitäten während der Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr) an Sonn- und Feiertagen untersagt.
Da nach der 18. BImSchV die vom Schulsport ausgehenden Lärmemissionen keinen Anforderungen unterliegen, ist Schulsport auf der „multifunktionalen Sportfläche" uneingeschränkt möglich.

Nachtrag vom 02.04.2001 zur Schalltechnischen Untersuchung vom 15.11.1995
Durch die Planänderungen nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich hinsichtlich des Sportanlagenlärms keine neuen Erkenntnisse, da die Bebauung in den ausgewiesenen Baugebieten (Mischgebiet -MI und Allgemeines Wohngebiet - WA) nicht näher an die geplanten Sporteinrichtungen heranrückt.

Die direkte Zufahrt von der Gladbacher Straße auf das Sportplatzgelände hat aufgrund der Vorbelastung der Wohnbebauung im Ortsteil Lückerath keine negativen Auswirkungen, da die zu erwartenden Lärmimmissionen von ein- bzw. ausfahrende Fahrzeugen durch die vorhandenen Lärmimmissionen der Gladbacher Straße (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 24.500 Kfz/ 24 Stunden) überlagert werden.

6.3 Altlasten

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 150-„Ehemaliges Carpark-Gelände" im städtischen Altlastenkataster verzeichnet. Aus diesem Grunde wurden in 1993 und 1994 entsprechende umweltgeologische Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Gutachten des Büros Dr. Frankenfeld (Nümbrecht) vom 24.05.1993 und des Büros GEOS (Bergisch Gladbach) vom 31.03.1994 sowie der Abschlussbericht zur Sanierung vom Büro GEOS vom 14.06.1995 liegen der Stadtplanung (FB 6-612) vor.

Den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen entsprechend ist - auch für den oberflächennahen Bereich - auf der gesamten Fläche mit z.T. erhöhten bis sehr hohen Schwermetallbelastungen zu rechnen. Darüber hinaus wurden für den südöstlichen Bereich auf Teilflächen (ehem. Carparknutzung) erhebliche organische Verunreinigungen/ Bodenbelastungen mit Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Im Rahmen zwischenzeitlich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen wurden diese organischen Verunreinigungen auf den Flächen des im Bebauungsplan als MI und WA festgesetzten Teilbereiches beseitigt. Gleichzeitig erfolgte eine Entsiegelung des Bereiches und die Entsorgung der vorhandenen Schwarzdecke sowie deren belasteten Unterbaus.

Die sonstigen festgestellten Schwermetallbelastungen waren - nach Aussage des zuständigen Fachbüros - nicht Gegenstand der Sanierungsmaßnahmen, so dass davon auszugehen ist, das die Böden innerhalb des gesamten Plangebietes weiterhin - z.T. erheblich - mit Schwermetallen belastet sind. Dennoch sind die beabsichtigten und im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen (Sport- und Spielanlagen im nordwestlichen sowie Wohn- und Mischnutzungen im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes) grundsätzlich möglich. Aus Vorsorgegründen ist jedoch ein Kontakt zu belasteten Materialien zu unterbinden.

Insofern wurden entsprechende Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, um jegliche Gefährdungen im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen auszuschließen. Aufgrund der dargestellten Problematik sind die Bodenbelastungen als erheblich im Sinne des § 9, Abs. 5, Nr.3 BauGB anzusehen und das Plangebiet zu kennzeichnen. Entsprechende Auflagen werden in den Baugenehmigungsverfahren in die jeweiligen Bauscheine aufgenommen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.
Das Im Bebauungsplangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation an die städtische Kläranlage Beningsfeld angeschlossen.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Für das Plangebiet wurden bereits im Jahre 1993/ 94 hydrogeologische Untersuchungen durch das Büro GEOS durchgeführt. Den Ergebnissen der Untersuchungen entsprechend sind die Böden innerhalb des Plangebietes grundsätzlich für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet (K_f -Werte zwischen 1,5 x 10^{-5} bis 3,0 c 10^{-5}).

Den Ergebnissen der ebenfalls im Jahre 1993/ 94 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchungen durch das Büro Dr. Frankenfeld sowie GEOS folgend liegt für verschiedene Teilbereiche des gesamten Carpark-Geländes eine zum Teil hohe Schwermetallbelastung, insbesondere oberflächennah und in verbauten Schlacken vor (siehe auch Kapitel 6.3 Altlasten).

Aufgrund der vorhandenen, zum Teil erheblichen Bodenbelastung mit Schwermetallen wird auf eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes verzichtet.

Die Beseitigung des anfallenden Regenwassers erfolgt über vorhandene städtische Regenwasserkanäle nach einer Reduzierung durch Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes. Die auf den privaten Bauflächen innerhalb des Plangebietes erforderlichen Flächen zur Errichtung und Unterhaltung der geplanten Kanäle werden im Bebauungsplan über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der geplanten Spiel- und Sportanlagen erfolgt ebenfalls über die Einleitung in die städtische Regenwasserkanalisation nach Rückhaltung des Regenwassers im Bereich der geplanten städtischen Stellplatzanlage.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Durch die Überplanung des Plangebietes und zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist für den Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - eine Umlegung gemäß § 46 BauGB **nicht** erforderlich.

8.2 Kosten

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten durch

- den Erwerb des Grundstückes für Sportanlagen,
- die Anlage der Sporteinrichtungen,
- die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen, eingriffsbedingten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Bereich der geplanten Sporteinrichtungen
- die Durchführung der gemäß § 1 a BauGB naturschutzrechtlichen, eingriffsbedingten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie
- die Errichtung der öffentlichen Fußwege.

Die Erschließungskosten für die Straßen- und Kanalbaumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete MI (Mischgebiet) und WA (Allgemeines Wohngebiet) werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB an den Grundstückseigentümer bzw. einen Investor übertragen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 18 .01.2002
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat