BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5142 - Im Luchsfeld -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

GLIEDERUNG

1. Planungsanlaß / städtebauliche Zielsetzung
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs
3. Gegenwärtige Situation
4. Städtebauliche Situation
5. Städtebauliche Konzeption
   - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
     - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
     - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
     - 5.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
     - 5.1.4 Verkehrsflächen / Leitungsrecht
     - 5.1.5 Grünflächen / Anpflanzen von Bäumen
   - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW / Gestaltung baulicher Anlagen
6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes
   - 6.1 Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
   - 6.2 Altlasten
   - 6.3 Lärmimmissionen
7. Ver- und Entsorgung
8. Umsetzung des Bebauungsplanes
   - 8.1 Bodenordnende Maßnahmen
   - 8.2 Kosten

. . .

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Maßgeblicher Planungsanlaß ist die Schaffung von Wohnraum in integrierten Bereichen im Stadtgebiet. Ergänzend ist die Errichtung ortsteilbezogener Spiel- und Erholungsflächen, die planungsrechtliche Sicherung des ökologisch bedeutsamen Lückerather Siefens mit erhaltenswertem Baumbestand und grundlegender Herstellung der städtebaulichen Ordnung in bestehenden Siedlungszellen vorgesehen.

Verfahrensgrundlage sind die Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes.

Die Anwendungsvoraussetzung ergibt sich aus dem in Bergisch Gladbach vorherrschenden erheblichen Defizit im Bereich der Wohnraumversorgung, die durch eine ständig steigende Wohnraumnachfrage belegt wird.

Da der Fehlbedarf weder durch Baulückenschließung noch durch den vorhandenen Gebäudebestand gedeckt werden kann, sind durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne verbliebene Baulandreserven zu aktivieren.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:
Im Norden von der Straße Am Fürstenbrünnchen, im Osten von der Ostgrenze des Grundstücks Am Fürstenbrünnchen 9, im ungefähren Verlauf des Saaler Mühlenbaches, der Ostgrenze des Grundstücks Jakob-Euler-Straße 32, der Jakob-Euler-Straße, im Süden von der Saaler Straße und im Westen vom Lückerather Weg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist geeignet, bestehende und planbedingte Konflikte zu lösen.

3. Gegenwärtige Situation

Planrechtliche Situation

GEP

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für den Planbereich überwiegend Wohnbaufläche dar. Nördlich und südlich des Saaler Mühlenbaches ist Grünfläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprochen.

. . .

4. Städtebauliche Situation

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird überwiegend durch zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit vorwiegender Wohnfunktion entlang der bestehenden Erschließungsstraßen geprägt. Der unbebaute Innenbereich des Plangebiets wird als Obstwiese genutzt, einige Randbereiche sind brachgefallen.

Nördlich des Saaler Mühlenbaches werden die Freiflächen als Nutz- und Ziergärten sowie Altgehölzen genutzt, südlich des Baches finden sich Erlen, Obstgärten und Brachen.

Neben dem ÖPNV erfolgt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die tragfähigen Erschließungsstraßen Saaler Straße / Am Fürstenbrünnchen.

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen sind erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, zur Sicherung der gewachsenen Struktur erfolgt im Bebauungsplan im Bereich bestehender Wohnnutzung als auch im Neubaugebiet die Ausweisung WA. In den neu überplanten Bereichen soll ein Entwicklungspotential noch verbliebener Baulandreserven aktiviert werden, um die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen.

Aus dem für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungskatalog sind die Nrn. 3, 5 und 6 im Hinblick auf die zu erhaltende Wohnruhe und ökologischen Belange, wie z.B. Flächenverbrauch, ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch, insbesondere Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz. Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet in Verbindung mit der GRZ / GFZ von 0,4 / 0,8 im Bereich der bis maximal zweigeschossigen Bebauung reduzieren den Bodenversiegelungsgrad bei gleichzeitig effizientem Ausnutzungsgrad auf ein verträgliches Maß. Das heißt, der Nutzungsgrad trägt einerseits dem Wohnbedarf in Bergisch Gladbach bei vertretbarer Inanspruchnahme von Grund und Boden Rechnung und nutzt andererseits Erschließungsanlagen mit vertretbarer Effizienz.

. . .

Für den östlich und nördlich der Jakob-Euler-Straße gelegenen, teilweise bestandgebundenen Bereich wurden zur Bestimmung des Nutzungsgrades eine GRZ von 0,4 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (I) in Anlehnung an die angrenzende Bebauung festgesetzt.

5.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der vorhandenen kleinmaßstäblich geprägten Bebauungsstrukturen setzt der Bebauungsplan für die bestandgebundenen Bereiche entlang bestehender Verkehrsstraßen überwiegend offene Bauweise fest.

Der z.Z. unbebaute Innenbereich soll für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung erschlossen werden. In Anlehnung an vorhandene Strukturen und zur Gewährleistung eines durchgrünten Innenbereiches werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt einerseits den individuellen Gestaltungsspielraum für Bauherrn, andererseits die in ökologischer Hinsicht erforderlichen Flächenfreihaltungen.

5.1.4 Verkehrsflächen / Leitungsrecht

Die Erschließung des Plangebietes wird im bestandgebundenen Bereich über die bestehenden Verkehrsstraßen, Jakob-Euler-Straße, Saaler Straße, Im Luchsfeld, Lückerather Weg, Alt-Lückerath und Am Fürstenbrünnchen gewährleistet.

Die Erschließung des z.Z. unbebauten Innenbereichs erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Planstraßen mit Anbindung an die bestehenden Verkehrsstraßen. Die Verkehrsflächenbreite berücksichtigt verkehrstechnische Erfordernisse bei gleichzeitig geringstmöglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind die Planstraßen sowie der Erschließungsstich (Alt-Lückerath) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die durch die Neubebauung entstehenden Ziel- und Quellverkehre können von dem geplanten und vorhandenen Straßenverkehrsnetz bewältigt werden.

Zwischen den Straßen Im Luchsfeld und Am Fürstenbrünnchen ist ein Rad- und Fußweg ausgewiesen, der Teil einer siedlungszellenverbindenden Nord-Süd-Rad- und Fußwegachse ist. Im Bereich der Grundstücke Lückerather Weg 77 und 77 a ist ebenfalls ein Rad- und Fußweg geplant, um eine Anbindung des Gebietes westlich der Straße Im Luchsfeld an die vorgenannte Rad- und Fußwegachse und an die bestehende Bushaltestelle am Lückerather Weg zu schaffen.

Im Bebauungsplan sind im Bereich der Verlängerung der Straße "Im Luchsfeld" und der parallel zum "Lückerather Weg" geplanten Planstraße "Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Aufgrund der geringen Lärmemission sind die Standorte vertretbar.

. . .

Zur planrechtlichen Sicherung von Kanaltrassen wurden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger auf dem Grundstück Lückerather Weg 73, im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, südlich der festgesetzten Stichstraße sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur gesicherten Erschließung einer möglichen Wohnbebauung im zentralen Plangebiet festgesetzt.

5.1.5 Grünflächen / Anpflanzen von Bäumen

Der Bebauungsplan setzt nördlich des Saaler Mühlenbaches private Grünfläche und südlich des Saaler Mühlenbaches eine öffentliche Grünfläche fest. Dieser insgesamt 35 - 55 m breite Grünstreifen gehört zu einem geschlossenen Grünzug, der die Ortsteile Bensberg und Lückerath miteinander verbindet. Im Laufe des Planverfahrens ist bereits durch mehrere Verbreiterungen der Bachaue dem Naturschutzgedanken und der ökologischen Wertigkeit in hohem Maße Rechnung getragen worden. Die im Süden des Saaler Mühlenbaches festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielbereich dient der Erholung und der Freizeitgestaltung unter Wahrung ökologischer Belange (siehe auch Ziff. 6, Ausgleichsmaßnahmen).

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch sollen zu einer Beschränkung der versiegelten Flächen, zur Verbesserung des Kleinklimas und nicht zuletzt zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen (siehe auch Ziffer 6, Ausgleichsmaßnahmen).

Die Festsetzung "private Grünfläche" erfolgte, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer erweiterten Freiflächennutzung, wenn auch nur eingeschränkt (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch), zu ermöglichen (siehe auch Ziff. 6, Ausgleichsmaßnahmen).

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW
Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die im Umgebungsbereich vorherrschende Dachlandschaft und zur Erhöhung des Gebäudeausnutzungsgrades setzt der Bebauungsplan Satteldächer fest.

Dachlandschaften und Gebäudekubatur prägen in erheblichem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung bzw. Herstellung eines homogenen Erscheinungsbildes sind über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus besondere Anforderungen an die Größe und das Verhältnis der Baukörper zueinander sowie an die Gestaltung der Dächer notwendig (§ 81 BauO NW).

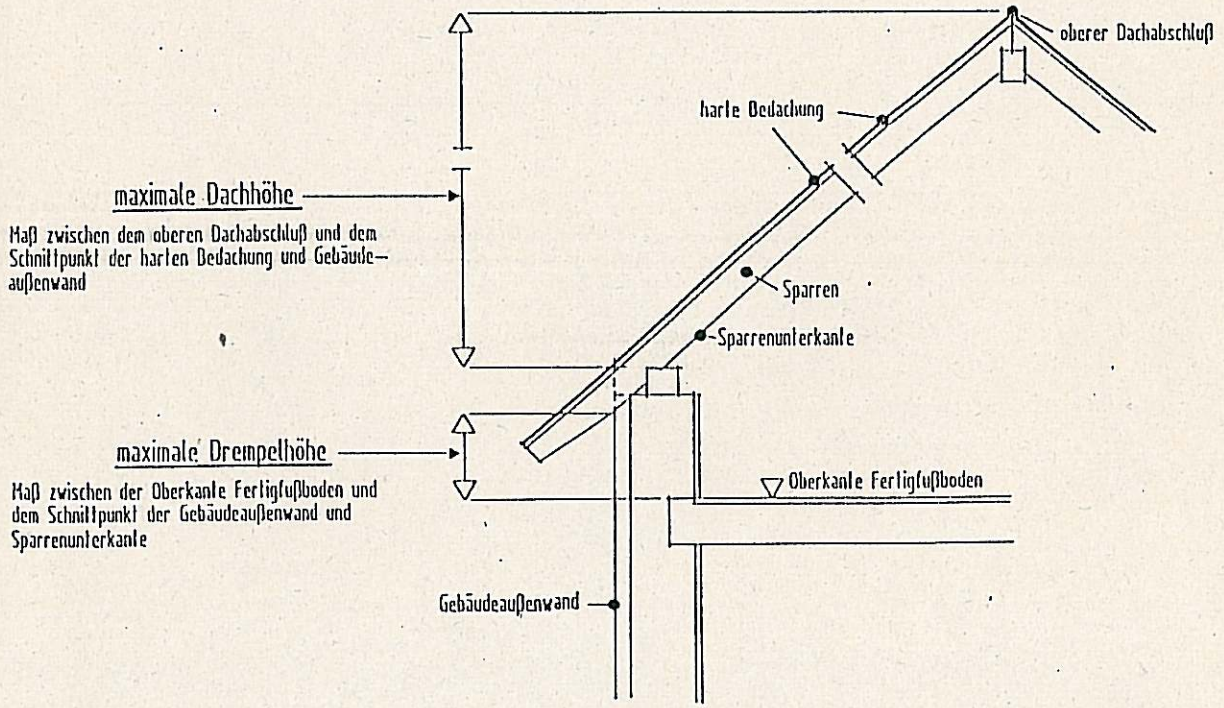
Dachgauben beeinträchtigen bei Überdimensionierung das Erscheinungsbild wesentlich. Entsprechend wird für den gesamten Planbereich die zulässige Dachgaubenlänge auf 1/3 der Hausbreite beschränkt, so daß die geschlossene Dachfläche überwiegt. Aus diesem Grunde sind Dachgauben darüber hinaus nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig. Da Gauben bei geringeren Dachneigungen durch ihre

. . .

überdimensionalen seitlichen Ansichtsflächen zur Verunstaltung eines Hauses beitragen können, sind diese erst ab 35° Dachneigung zulässig.

Um die beabsichtigte Maßstäblichkeit nicht durch überhöhte Traufen zu beeinträchtigen, sind bei einer eingeschossigen Bauweise Drempel nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig, bei zwei Vollgeschossen wird die Drempelhöhe auf max. 0,3 m begrenzt.

Der Drempel wird von der Decke des Dachgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) bis zum Schnitt von Umfassungswand außen und Sparrenunterkante gemessen.



. . .

6. Umweltverträglichkeit / Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Bebauungsplanentwurf sieht im wesentlichen eine Komplettierung der vorhandenen Bebauung entlang der bestehenden Straßen und eine Erschließung der zentralen Freifläche für Wohnbebauung vor. Durch diese Bebauung gehen überwiegend Brachflächen und Flächen mit Obstgehölzen verloren.

6.1 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.

Der aufgrund der Bebauungsplanausweisungen bedingte Eingriff in den Naturhaushalt ist gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz soweit wie möglich zu minimieren bzw. durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen. Gemäß Eingriffsbewertung ergibt sich für den Bebauungsplan ein Kompensationserfordernis von 13.751 qm der Biotopwertstufe 5.

Als eingriffsmindernde Maßnahme sieht der Bebauungsplan eine Verlagerung des geplanten Spielbereiches aus einem ökologisch sehr hochwertigen Bachauenabschnitt in einen weiter östlich gelegenen mit minderen Qualitäten vor. Diese Maßnahme mindert zusammen mit der Herausnahme einer Wegeanbindung nach Alt-Lückerath das Kompensationsflächendefizit um 1.684 qm auf 12.067 qm. Ein räumlich exakt abgegrenzter Bereich für den Spielplatz wurde nicht festgesetzt, womit gewährleistet wird, daß Spielgeräte und Sandkasten so plaziert werden, daß Bäume, Sträucher und besonders sensible Brachflächen geschont bleiben können.

Entsprechend der in der Eingriffsbewertung ausgesprochenen Empfehlung müßte zur weiteren Verringerung der erforderlichen Kompensationsfläche eine zusätzliche Fläche von 4.210 qm von Bebauung freigehalten und ökologisch aufgewertet werden, d.h., es müßte eine Bauzeile von 13 Häusern entfallen. Im Hinblick auf das Planungsziel "Wohnraumschaffung" wird auf diese Eingriffsminderung verzichtet.

Im Vergleich zum jetzigen Zustand des Gesamtgeländes wird mit der großzügigen Sicherung und dem Ausbau des Bachauengeländes ein hoher ökologischer Wert geschaffen und planerisch gesichert. Eine weitere Bachauenverbreiterung unter Verzicht auf die o.g. Baugrundstücke steht in keinem vertretbaren Verhältnis. Im Laufe des Planverfahrens ist bereits durch mehrere Verbreiterungen der Bachaue dem Naturschutzgedanken in hohem Maße Rechnung getragen worden.

Der gesamte Grünstreifen soll weder gärtnerisch angelegt noch Natur- und Landschaftsbelangen zuwiderlaufend unterhalten werden. Auch soll er im Hinblick auf die Ausgleichsfunktionen überwiegend in seiner heutigen schutzwürdigen Form erhalten bleiben. Allenfalls dort, wo der Gehölzbestand lückig ist, können Erlen und Weiden nachgepflanzt werden. Ausbau- und Unterhaltungsmaßnahmen - insbesondere nach

. . .

Osten hin ist der Bach verbaut - unterliegen wasserrechtlichen Bestimmungen. Die heutigen Wiesenbrachen (mit einsetzender Verbuschung) sollen im wesentlichen sich selbst überlassen bleiben (Sukzessionsfläche).

Im nördlichen Bereich des Baches ist eine private Grünfläche mit Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorgesehen.

Eingriffsmindernde und -ausgleichende Maßnahmen stellen weiterhin Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Baum-/Strauchanpflanzungen) dar. Ergänzend zu 30 Bäumen im Straßenraum sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.
Neben ihrer Funktion zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes tragen diese Festsetzungen zu einer Beschränkung der Flächenversiegelung bzw. zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Wenn auch diese Maßnahmen im Ergebnis rein rechnerisch nicht geeignet sind, den Eingriff zu kompensieren, bleibt im Hinblick auf das Planungsziel "Wohnraumschaffung" eine Inanspruchnahme der Freifläche gerechtfertigt.

6.2 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich keine Verdachtsfläche des städtischen Altlastenkatasters. Aufgrund von Hinweisen auf eine mögliche großflächige Belastung des Bodens mit Schwermetallen, die vermutlich durch Staubverwehungen der ehemals in örtlicher Nähe betriebenen Zinkhütte verursacht wurden, wurde 1989 ein umweltgeologisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse weisen für den Planbereich eine flächendeckende, gleichmäßige Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen aus, die sich im Bereich bzw. leicht überdehnt für die jeweiligen Nutzungen anzuwendenden Schwellen- und Richtwerten befinden.

Nach Auffassung des beauftragten Gutachters, der die Ergebnisse in 1993 nochmals aufgrund neuer vorhandener Vergleichswerte bewertete, ist eine Nutzung des Geländes als allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche Spielfläche möglich, sofern einzelne Vorkehrungen zur Vermeidung des Kontaktes mit belastetem Boden weitgehend ausgeschlossen werden.

Insbesondere für Flächen mit gartenbaulicher Nutzung und Kinderspielflächen sind besonders hohe Anforderungen zu stellen. Die Bodenbelastungen sind als erheblich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen. Deshalb ist eine Kennzeichnung des Planbereiches mit Hinweisen zu Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Entsprechende Auflagen werden in den Baugenehmigungsverfahren in die jeweiligen Bauscheine aufgenommen.

Anfallende bzw. überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß in / auf dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zu

. . .

entsorgen. Nachweise in Form von Deponietestaten / Abfallbegleitscheinen sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - einzureichen.

6.3 Verkehrslärmimmissionen / -emissionen

Gemäß einer durchgeführten akustischen Stellungnahme vom März 1994 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Planstraßen nach Realisierung der Planung nicht überschritten.

Entlang der Straßen Saaler Straße, Lückerather Weg, Am Fürstenbrünnchen und in den Kreuzungsbereichen Im Luchsfeld / Saaler Straße, Jakob-Euler-Straße / Saaler Straße und Lückerather Weg / Alt-Lückerath liegen die Immissionswerte entlang der straßenseitigen Fassaden einschließlich Seitenfassaden tagsüber zwischen 55 und 70 dB(A), nachts zwischen 45 und 60 dB(A). Die bestandgebundenen Bereiche weisen damit eine Lärmvorbelastung auf, die z.T. die Grenzwerte der 16.BImSchV (59 / 49 dB(A) im WA) als Zumutbarkeitsschwelle für Lärmimmissionen erheblich überschreitet.

Entlang der rückwärtigen Fassaden werden die Grenzwerte der 16. BImSchV im wesentlichen unterschritten, z.T. sogar die der Lärmvorsorge dienenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

In den lärmabgewandten Gebäudeteilen und Außenbereichen ist somit weitgehend ein ungestörter Aufenthalt möglich.

Lärmpegelerhöhungen sind jeweils im Einmündungsbereich der Planstraßen in das bestehende Verkehrsnetz zu erwarten. Auch wenn das geplante Erschließungsnetz eine Kfz-Verteilung auf drei Einmündungsbereiche vorsieht, sind Pegelerhöhungen - jeweils unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV - durch zusätzliche Kfz-Verkehre unvermeidbar.

Um weitgehend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt (DIN 4109).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände und Reduzierung des Kfz-Aufkommens, sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der Erschließungsfunktion der bestehenden Verkehrsanlagen nicht realisierbar.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung sowie den durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB möglichen Lärmschutz ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin gerechtfertigt.

Auch die in Einmündungsbereichen von Planstraßen auftretenden Pegelerhöhungen sind im Hinblick auf etwa 90 neue Wohneinheiten (Deckung des Wohnraumbedarfs) und eine mit Lärmschutzvorkehrungen zu gewährleistende Wohnruhe vertretbar.

. . .

7. Ver- und Entsorgung

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

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind. Aufgrund der Überplanung bestandgebundener Bereiche und zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5142 - Im Luchsfeld - wird eine gesetzliche Umlegung gemäß § 46 BauGB eingeleitet.

8.2 Kosten

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5142 - Im Luchsfeld - entstehen der Stadt folgende Kosten:

Grunderwerb und Entschädigung ca.	600.000,00 DM
Kanalbau ca.	1.800.000,00 DM
Straßenbau ca.	800.000,00 DM
öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielbereich) ca.	400.000,00 DM
Unvorhergesehenes ca.	200.000,00 DM
Gesamtkosten ca.	3.800.000,00 DM

Die Finanzierung der entstehenden Kosten erfolgt durch Anliegerbeiträge und Eigenmittel der Stadt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 25.11.94

In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat