B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan (BP) Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - sowie zur Teilaufhebung der durch ihn überlagerten Bebauungspläne Nr. 126/2 und 126/2 1. Änderung - Moitzfeld - Birkerhöhe -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Erfordernis der Planaufstellung / Verfahrensstand

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)
2.3 Landschaftsschutz

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Situation / Bestandsbeschreibung
3.2 Allgemeine Planungsziele

4. Begründung der Planinhalte und der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
4.5 Flächen für den Gemeinbedarf
4.6 Verkehrsflächen
4.7 Private Grünflächen
4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.9 Erhaltung von Bäumen / Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW
5.1 Drempel
5.2 Dachform/Dachneigung/Dachaufbauten/Dacheinschnitte

6. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes
7.1 Belange von Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen
7.2 Lärmimmissionen

8. Ver- und Entsorgung

9. Umsetzung des Bebauungsplanes
9.1 Bodenordnende Maßnahmen
9.2 Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung / Verfahrensstand

Auf Anregung eines Bürgerantrages wurde für Bergisch Gladbach-Moitzfeld geprüft, ob zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes mittels einer Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB im Anschluß an die letzten bebauten Grundstücke an der Straße Birkerhöhe weitere Grundstücke als Bauflächen in die Ortslage einbezogen werden können. Die Prüfung ergab, daß dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Nachdem darüberhinausgehend zur Sicherung und Erweiterung der Kindertagesstätte "Tausendfüßler" eine Änderung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich wurde, beschloß der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 26.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA -.

Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 126/2 - Moitzfeld-Birkerhöhe - und Nr. 126/2 - Moitzfeld-Birkerhöhe, 1. Änderung - traten mit ihrer Bekanntmachung am 09.11.74 und am 07.05.1980 in Kraft. Sie werden in Teilbereichen vom Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - überlagert. Der Beschluß zur Aufhebung dieser Teilbereiche wurde in der Ratssitzung am 26.09.1991 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5534 - Birkerhöhe -KITA sowie zur Aufhebung der durch ihn überlagerten Teilbereiche angrenzender Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 94/5534 - Birkerhöhe - in der Zeit vom 28.06.93 bis zum 23.07.93 durch Aushang.

Nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander und nach Festlegung der Ausgleichsflächen veränderten sich die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5594 und mit ihm die Grenzen der aufzuhebenden Teilbereiche benachbarter Bebauungspläne. Aufhebungsbeschlüsse und erneuter Aufstellungsbeschluß wurden in der Ratssitzung am 30.08.1994 gefaßt.

Nach Beschluß in gleicher Sitzung erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.1994 - einschließlich 20.10.1994.

Mit Schreiben vom 13.09.1994 wurden parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen einem "Wohnsiedlungsbereich" und einem "Agrar-/Erholungsbereich". Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens bestätigt die Bezirksplanungsbehörde/RP Köln mit Schreiben vom

23.03.94 die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Glachbach zu entwickeln.

Der FNP sah im Plangebietsbereich bisher für die beiden bereits bebauten Grundstücke nördlich der Straße Birkerhöhe "Wohnbauflächen" und für alle weiteren "Flächen für die Landwirtschaft" vor.

Die Planung zum Bebauungsplan sieht hiervon abweichend im gesamten nördlichen Planbereich " Allgemeines Wohngebiet" und im gesamten südlichen Planbereich "Flächen für den Gemeinbedarf" vor. Hiermit wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 94/5534 - Birkerhöhe - und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als Parallelverfahren durchgeführt.

Aus Gründen der Ausgleichsbilanzierung werden für die privaten Wohnbauflächen im Bebauungsplan rückwärtige Hausgärtenbereiche als "private Grünflächen/Hausgärten" ausgewiesen. Hierfür erfolgt keine Änderung im Flächennutzungsplan. Da die Nutzung als Hausgärten eindeutig der Wohnbaufläche zuzuordnen ist, ist ihre Festsetzung als private Grünfläche als aus den Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

2.3 Landschaftsschutz

Für das im Landschaftsschutz liegende Grundstück nördlich der Straße Birkerhöhe wurde an die Bezirksregierung/RP Köln eine Anfrage auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutz gerichtet. Mit Schreiben vom 22.03.94 ist eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt worden. Der Antrag wird gleichzeitig mit der Anzeige des Bebauungsplanes gestellt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Situation/Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - liegt auf einem Höhenrücken im östlichsten Teil des Stadtteiles Bergisch Gladbach-Moitzfeld in Ortsrandlage. Von der in west-östlicher Richtung verlaufenden Straße Birkerhöhe fällt das Gelände nach Norden, Osten und Süden hin ab. Eine Bebauung des Höhenrückens ist somit weithin sichtbar.

Der Bebauungsplan erfaßt im wesentlichen neben den bebauten Grundstücken Birkerhöhe 25 bis 28 die hieran angrenzenden Grundstücke sowie den Bereich südlich davon einschließlich der Kindertagesstätte "Tausendfüßler". Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet.

Das Plangebiet stellt sich in seiner heutigen Nutzung zweigeteilt dar. Die östliche Plangebietshälfte ist intensiv landwirtschaftlich genutzt, die westliche Plangebietshälfte weitgehend - unter anderem mit einer Kindertagesstätte - bebaut.

Während sich im Westen und Süden an das Plangebiet ein dicht bebautes Wohngebiet anschließt, grenzen im Norden und Osten intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die zum Teil im Landschaftsschutz liegen. Mit seiner nördlichen und östlichen Grenze bildet das Plangebiet eine klassische Ortsrandlage.

In ca. 150 m Entfernung zur Plangebietsgrenze verläuft in etwa parallel zur Straße Birkerhöhe im Süden die K 41 als Hauptverbindungsachse zur Gemeinde Overath/Immekeppel.

3.2 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:
- Schaffung von Wohnbauflächen
- Sicherung der Flächen für die Kindertagesstätte "Tausendfüßler" sowie Schaffung von Erweiterungsflächen für die selbe
- Sicherung der Flächen für einen Bolz- und Kinderspielplatz
- Abrundung und Gestaltung des Ortsrandes

4. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Das nördliche Plangebiet soll unter Berücksichtigung der bestehenden erhöhten Wohnraumnachfrage und der Gestaltung des Landschaftsbildes einer Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Das südliche Plangebiet dient der Unterbringung von für den Ortsteil dringend erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Bolzplatz, Kinderspielplatz und eine Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte "Tausendfüßler".

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und in Fortführung der angrenzenden Wohngebiete werden im Bebauungsplan die Grundstücke entlang der Straße Birkerhöhe als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluß erfolgt zur Wahrung nachbarschaftlicher (zum Teil angrenzendes reines Wohngebiet) sowie ortsbildgestalterischer (Ortsrandlage) Belange.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschoßflächenzahl (GFZ) und einer höchstzulässig festgesetzten Geschoßzahl eindeutig bestimmt.

Die festgesetzten Obergrenzen für GRZ und GFZ berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Sie ermöglichen einerseits eine effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke und berücksichtigen andererseits die besondere Lage des Wohngebietes auf einem Höhenrücken in Ortsrandlage.

Die höchstzulässig festgesetzten Geschoßzahlen wurden aus dem an das Plangebiet angrenzenden Bestand mit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entwickelt.

Im nördlichen, stark hanglagigen Teil des Plangebietes wird die festgesetzte Zweigeschossigkeit dahingehend eingeschränkt, daß das zweite Vollgeschoß sich entweder im Dach- oder aber im Kellergeschoß befinden muß. Hiermit wird zur uneingeschränkten Zweigeschossigkeit auf der anderen Straßenseite hin eine Staffelung erreicht, die den Verlauf des Höhenrückens aufnimmt und unterstreicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden unter weitestgehener Berücksichtigung vorhandener Bäume und Aufnahme von Baufluchten angrenzender Bebauungspläne durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen auf maximal 16 m Tiefe dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die festgesetzte Bauweise ist im Zusammenspiel mit Festsetzungen zur Bauweise benachbarter Bebauungspläne zu sehen. Sie dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Setzen die angrenzenden Bebauungspläne noch uneingeschränkt die offene Bauweise fest, so erfolgt für das Plangebiet eine Einschränkung auf "nur Einzelhäuser" zulässig. Durch die so entstehende aufgelockerte, kleinmaßstäbliche Bebauung ist im Zusammenhang mit Bepflanzungen der seitlichen Grenzabstände ein harmonischer Übergang von dicht bebauter Ortslage in die freie Landschaft gewährleistet.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem sie verhindert, daß Vorgärten und rückwärtige Hausgärten durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten versiegelt werden. Darüberhinausgehend soll aus stadtgestalterischen Gründen eine Häufung von Stellplätzen in den Vorgärten verhindert werden. Die Unterbringung notwendiger Stellplätze ist bei den geplanten freistehenden Einfamilienhäusern in den seitlichen Grenzabständen gewährleistet.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Erweiterung einer Kindertagesstätte (KITA), zur Sicherung eines Bolzplatzes und zur Schaffung eines Spielplatzes eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die unterschiedlichen Nutzungen werden durch Nutzungsänderungslinien klar voneinander getrennt.

Die KITA "Tausendfüßler" beherbergt zur Zeit zwei gemischte Kindertagesstättengruppen. Um einen unabhängig von den gesetzlichen Verpflichtungen vorhandenen dringenden Bedarf an Kindertagesstätten in Moitzfeld zu decken, ist eine Erweiterung auf vier Gruppen geplant. Untersuchungen der Gebäudestruktur haben ergeben, daß eine sinnvolle kostengünstige Erweiterung nur nach Osten möglich ist, zumal im Norden gerade ein neuer Bolzplatz hergerichtet wurde. Die Erweiterungsflächen sind durch Baugrenzen klar bestimmt. Die Außenflächen der Kindertagesstätte werden weiter nach Osten und Süden von der vorhandenen Wohnbebauung weg zur freien Landschaft hin orientiert. Hiermit wird neben idealen Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen für die Freiflächen der Kindertagesstätte auch durch das Abrücken derselben von vorhandenen Wohngebäuden eine Verbesserung der nachbarschaftlichen Situation erreicht. Die erforderlichen Stellplätze werden im Bereich des Wendehammers an der Max-Baermann-Straße erstellt. Sie sind im Plan gekennzeichnet.

Dem auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 126/2 1. Änderung erstellten Bolzplatz nördlich des Kindergartens wird östlich ein Kinderspielplatz angegliedert. Er dient der Deckung des durch das dicht besiedelte angrenzende Wohngebiet entstandenen Bedarfes. Der Bolzplatz und der Kinderspielplatz werden entsprechend ihres Erscheinungscharakters (wenig tatsächliche Begrünung) als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Zwar sind Kinderspielplätze und die mit ihrer Benutzung einhergehenden Lärmbelastungen als Bestandteil des Wohnens im WA-Gebiet zumutbar, zum Nachbarschutz wird jedoch eine

Hecke zwischen Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen festgesetzt. Sie dient gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Mit einer Größe von 14 x 30 m dient der bereits vorhandene Bolzplatz ausschließlich den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten. Seine Lage am Rand der Wohngebiete wurde zur Minimierung der Lärmbelastung bewußt gewählt. Zusätzlich wurde er mit einem geräuschgedämmten Ballfangzaun versehen.

4.6 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des WA-Gebietes wird die Straße Birkerhöhe verlängert. Der Abschluß der Ortslage wird klar durch die Anlage eines Wendehammers zum Ausdruck gebracht. Von hier aus führt lediglich ein unbefestigter Wirtschaftsweg weiter nach Herweg. Über ihn werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen.

Die Planung nimmt die Dimensionierung des bereits ausgebauten Straßenteiles auf und reduziert sie auf ein einer reinen Anliegerstraße angemessenes Maß von 5,50 m. Zur Unterstreichung des reinen Anliegercharakters wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

Der Wendehammer ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Er wird in seiner Lage der bebauten Ortslage zugeordnet. Hiermit soll der Eindruck vermieden werden, daß weitere Grundstücke außerhalb des Plangebietes als Baugrundstücke erschlossen sind. Seine Anlage in südlicher Richtung ist durch topographische Verhältnisse, abfälliges Gelände im Norden, bedingt.

4.7 Private Grünflächen

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sind durch Einschrieb im Plan in Bezug auf ihre Zweckbestimmung ausreichend bestimmt. Ihre Zweckbestimmung wurde aus dem Bestand entwickelt. Die privaten Grünflächen werden durch Grünerhaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und durch Entwicklungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 2. Halbsatz BauGB ergänzt.

Den betroffenen Eigentümern entstehen durch die Festsetzung einer private Grünfläche keine Nachteile, da lediglich ihre Grundstücke - wie in der Regel genutzt - in Bauflächen und Gartenflächen unterteilt werden. Hierbei sind die Tiefen der Wohnbaufläche so gewählt, daß die höchstzulässig festgesetzte GRZ optimal ausgenutzt werden kann. Die privaten Grünflächen dienen der Eingriffsminimierung und beherbergen den Baugrundstücken direkt zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.

4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" erfolgt zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die für sie textlich näher bestimmten Maßnahmen dienen gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, siehe Abs. 7.1 der Begründung.

Die Ortsrandlage des Plangebietes auf einem Höhenrücken machen eine Bebauung desselben weithin sichtbar. Um ein Einfügen in die landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, sieht die Planung eine je nach Grundstückszuschnitt 3 bis 8 Meter breite Ortsrandeingrünung vor. Die Eingrünung dient auch der klaren Abgrenzung der bebauten Ortslage. Sie bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Den Vorschlägen zur Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - vom 18.07.94 folgend werden textlich als Maßnahme die Anlage von freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken festgesetzt. Um seinen vielfältigen Funktionen, (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Schaffung von Lebensmöglichkeiten für Tiere, Gliederung von Nutzungsbereichen, Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation, Witterungsschutz etc.) gerecht zu werden, und um ein einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten, wird Aufbau und Struktur der Hecken textlich detailliert bestimmt.

Die als Bestandteil des Textes angefügte Artenliste ist als Auswahlkatalog anzusehen. Hiermit wird dem von der Festsetzung jeweils betroffenen Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu individuellem Gestaltungsspielraum gegeben.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Anlage und Pflege der Hecken vom jeweils betroffenen Grundstückseigentümer und zu dessen Kosten durchzuführen. Für den Vollzug der Festsetzungen gilt das Verursacherprinzip. Der Eingriffsverursacher (Bauherr, Grundstückseigentümer) ist zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch § 8 a Abs. 3 Satz 1 BNatschG unmittelbar verpflichtet.

Lage und Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewährleisten den betroffenen Grundstückseigentümern sowohl eine ausreichende Besonnung ihrer Baugrundstücke, als auch ausreichend verbleibende Gartenflächen zu individuellen Nutzung.

4.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dem Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung vom 10.03.93 folgend wird nördlich der KITA eine gut erhaltene alte

Obstwiese mit Hochstammbäumen als ökologisch wertvollstes Element im Plangebiet durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG gesichert. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW

Zur Herstellung eines harmonischen, städtebaulichen Erscheinungsbildes, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW wurden aus dem Bestand und den Gestaltungsfestsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne entwickelt.

5.1 Drempel

Die Drempelhöhe wurde so gewählt, daß im Zusammenspiel mit den festgesetzten Dachneigungen und den Festsetzungen zu Dachaufbauten ein Ausbau des Dachgeschosses im nördlichen Teil sogar als 2. Vollgeschoß möglich ist.

5.2 Dachform/Dachneigung/Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Da Dachlandschaften in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild prägen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

Zur Wahrung, bzw. Herstellung eines einheitlichen homogenen Erscheinungsbildes läßt der Bebauungsplan für das Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen und Neigungen von 35° bis 45° zu. Dieser Dachneigungsspielraum gewährleistet den Bauherren ausreichenden Gestaltungsspielraum und ermöglicht im Zusammenwirken mit der festgesetzten Drempelhöhe einen Dachgeschoßausbau. Die gestalterischen Beschränkungen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden damit begründet, daß die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Gebäudeabschluß erkennbar bleiben sollen.

6. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauBG

Zur Orientierung werden Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, in den Bebauungsplan übernommen.

Als städtische Satzung auf anderer rechtlicher Grundlage mit Außenwirkung wird die Baumschutzsatzung der Stadt Ber-

gisch Gladbach vom 26.06.1990 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Orientierung und um den Zusammenhang benachbarter Bebauungspläne zu verdeutlichen, werden außerhalb des Plangebietes Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne und die Grenze des Landschaftsschutzes dargestellt.

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

7.1 Belange von Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des am 01.05.1993 inkraft getretenen § 8a des BNatschG besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) vom 10.03.93 stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Der Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - weist eine deutliche Zweiteilung auf. Während die östliche Plangebietshälfte auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 126/2 und Nr. 126/2, 1. Änderung bereits bebaut ist, wird der westliche, zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Teil erstmalig einer Wohnbaunutzung und einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - sieht für die östliche Plangebietshälfe, abweichend von den Planungsrechten der alten Bebauungspläne Nr. 126/2 und Nr. 126/2, 1. Änderung eine Eingriffsminimierung dahingehend vor, daß Verkehrsflächen und überbaubare Flächen sowie Wohnbauflächen, letztere zugunsten von privaten Grünflächen, zurückgenommen werden. Für die in der UEP als ökologisch wertvollstes Element herausgestellte Obstwiese wird ein Eingriff durch eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b vermieden. Unter Berücksichtigung der alten Planungsrechte und der Tatsache, daß es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt, wird nach Vermeidung des Eingriffes für die Obstwiese und oben dargestellten Minimierungsmaßnahmen für die östliche Plangebietshälfte kein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich.

Der für die östliche Plangebietshälfte verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wurde in der Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - vom 18.07.94 ermittelt.

Die Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen erfolgt auf der Basis des von Adam, Nohl und Valentin entwickelten Verfahrens.

Hiernach stehen einem ermittelten Eingriff von 1.967 m² Ausgleichsflächen in einer Größe von 1.970 m² gegenüber. Somit würde der durch den Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - verursachte Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes flächig zu 100 % ausgeglichen. Der flächige 1 : 1 Ausgleich erschneit jedoch bei der vorliegenden Planung unverhältnismäßig, zumal folgende Aspekte nicht in die Eingriffsbewertung eingeflossen sind. So ging die Anlage von Hecken in der Ausgleichsbilanzierung lediglich mit der Wertstufe 5 auf der von Adam, Nohl und Valentin entwickelten Bewertungsskala ein, obwohl sie bereits in der ersten Generation eine Wertstufe von 7 erlangt. Auch fanden ökologische Maßnahmen der Kindertagesstätte, wie Dachbegrünung, Regenwasserversickerung und die Verwendung von Solarenergie, keinen Eingang in die Ausgleichsbilanzierung. Dies rechtfertigt eine Reduzierung der Ausgleichsflächen durch Verkleinerung der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" - von ursprünglich 10 m auf 8 m Tiefe - auf 1.449 m² in der Fläche.

Die Ausgleichsflächen sind den Eingriffsgrundstücken durch Festsetzungen von "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in etwa im Verhältnis ihres Eingriffes direkt zugeordnet. Hierbei wurde der durch die Verkehrsfläche verursachte Eingriff gleich mit umgelegt.

Die durch textliche Festsetzungen detailliert bestimmte Entwicklungsmaßnahme - Anlage von Hecken - dient gleichzeitig der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und übernimmt Schutzfunktionen, wie Einsichtschutz für die Wohnbaugrundstücke, Witterungsschutz, und Lärmschutz gegenüber den Gemeinbedarfsflächen (siehe Abs. 4.8 der Begründung). Von der sonst im Bergischen Land üblichen Ortrandeingrünung mittels Obstwiesen mußte wegen ihrer Flächenintensität Abstand genommen werden.

7.2 Lärmimmissionen

In der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - vom Juli 94 wurden unter Anwendung der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) die im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt.

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung wie folgt angegeben:

WA 55 dB(A) am Tag 45 dB(A) in der Nacht.

Da im Bebauungsplangebiet keine besonderen schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, wird in der Abwägung davon

ausgegangen, daß bei Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen gegeben ist.

Da laut schalltechnischer Stellungnahme die ermittelten Beurteilungspegel für das Allgemeine Wohngebiet weit unter den empfohlenen Orientierungswerten der der DIN 18005 liegen, sind für die geplanten Häuser keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen für die Kindertagesstätte sind durch die Selbstbindung der Gemeinde gewährleistet. So wurde bereits der Ballfangzaun des vorhandenen Bolzplatzes mit einem geräuschgedämmten Stabgitterzaun versehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an das kommunale Versorgungsnetz gemäß Generalentwässerungsplan.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Überplanung bestandsgebundener Bereiche und zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist für den Bebauungsplan Nr. 5534 - Birkerhöhe - KITA - eine Umlegung gemäß § 46 BauGB nicht erforderlich.

9.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Grunderwerb der Flächen für den Gemeinbedarf (KITA, Kinderspielplatz) sowie durch deren Erstellung einschließlich der Herstellung der ihnen zugeordneten Ausgleichsflächen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 25.11.1994
In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat