B E G R Ü N D U N G
zu den Bebauungsplänen (BP) Nr. 108 (Aufhebung) und Nr. 5594 (Aufstellung) - Franz-Coenen-Straße - (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)

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 Verkehrsflächen
4.6 Private Grünflächen
4.7 Geh- Fahrrechte
4.8 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
4.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

5.1 Dachhöhe, 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
7.2 Lärmimmissionen
7.3 Altlasten

8. Ver- und Entsorgung

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen
9.2 Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung / Verfahrensstand

Am 09.11.1974 trat der Bebauungsplan Nr. 108 - Franz-Coenen-Straße - in Kraft. Hauptplanungsziel dieses Bebauungsplanes war die Schaffung von Wohnbauflächen in zentraler Lage im Innenblock Barbarastraße / Wipperfürther Straße (Moitzfeld L 283) / Franz-Coenen-Straße / Friedrich-Ebert-Straße (L 193). Entwässerungsprobleme, der Vorrang anderer Erschließungsanlagen im Stadtgebiet sowie fehlende private Erschließungsträger verzögerten den Ausbau der Innenblokkerschließung und somit die Umsetzung des Bebauungsplanes in diesem Bereich bis dato.

Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 108 entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. So ist der Erschließungsstich mit 10 m Breite für heutige Verhältnisse überdimensioniert. Auch das Planungsziel entlang der Wipperfürther Straße (Moitzfeld) mit den Festsetzungen MI, III-Geschosse, geschlossene Bauweise und Flachdach, ein damaligen Gestaltungsvorstellungen entsprechendes verdichtetes Versorgungszentrum mit städtischem Charakter zu schaffen, ließ sich in der Örtlichkeit nicht verwirklichen.

Darüber hinausgehend ist die Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 108 aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Rechtssprechung in bezug auf einzelne Festsetzungen bedenklich.

Aus den vorgenannten Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 108 aufgehoben werden. Da jedoch weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauflächen in zentraler Lage besteht, soll die Bebaubarkeit des Innenblockes durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - gesichert werden.

Nachdem der Beschluß zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 108 im Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 26.09.1991 gefaßt wurde, folgte der Aufstellungsbeschluß des ihn ersetzenden Bebauungsplanes Nr. 5594 im gleichen Gremium am 07.11.1991.

Die Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 108 und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5594 fand in der Zeit vom 23.02.88 bis zum 08.03.88 statt. Während einer Bürgerversammlung am 08.03.88 wurden dabei die Entwurfsvorstellungen zum Bebauungsplan Nr. 5594 erläuert.

Nach Auswertung der in der Bürgeranhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Beratung der Ergebnisse im Planungsausschuß am 23.06.88 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5594 überarbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 17.11.89 und des Lärmgutachtens vom 27.03.93 machten eine weitere Überarbeitung des Entwurfes und eine Plangebietserweiterung erforderlich. Zu diesem Entwurf wurde am 17.08.94 eine Eingriffsbewertung auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Flächennutzung erstellt. Diese hatte die Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.

Der aufzuhebende BP Nr. 108 sowie der ihn ersetzende BP Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße lagen in der Zeit vom 20.09.94 - 20.10.94 erstmalig öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der nach der 1. öffentlichen Auslegung bekanntgemachte Einführungserlaß zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz machte eine Überarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich.

Nach Überarbeitung des BP Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - in Bezug auf die Ausgleichsregelung fand für ihn eine 2. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.04.1995 bis 18.05.1995 statt.

Über eingegangene Bedenken und Anregungen wird der Rat der Stadt Bergisch Gladbach gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluß zur Aufhebung des BP Nr. 108 und zur Aufstellung des BP Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - entscheiden.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt. Es wird von der Friedrich-Ebert-Straße als Straße für den regionalen Verkehr tangiert.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach sieht entlang der Straße Moitzfeld "gemischte Bauflächen" und entlang der Friedrich-Ebert-Straße "Grünflächen" vor. Die restliche Plangebietsfläche ist als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5594 mit entsprechenden Festsetzungen entsprochen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Situation / Bestandsbeschreibung

Die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 108 (Aufhebung) und Nr. 5594 (Aufstellung) - Franz-Coenen-Straße - liegen zentral im Stadtteil Bergisch Gladbach-Moitzfeld. Sie werden im wesentlichen im Nordwesten von der Straße Moitzfeld (Wipperfürther Straße, L 289), im Nordosten von der Franz-Coenen-Straße, im Osten von der Friedrich-Ebert-Straße (L 195), im Süden von der Südgrenze des Grundstückes Barbarastraße 11 und im Südwesten von der Barbarastraße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne ist durch entsprechende Signatur eindeutig gekennzeichnet.

Die Straße Moitzfeld (L 289) hat für Moitzfeld die Funktion einer Haupterschließungs- und Geschäftsstraße. Sie stellt gleichzeitig die Hauptverkehrsverbindung zum Stadtteil Bergisch Gladbach-Bensberg her. Der Friedrich-Ebert-Straße (L 195) ist als Zubringer für die A 4 - regionale Erschließungsfunktion - zuzuordnen. Beide Straßen haben ein hohes Verkehrsaufkommen. Die Franz-Coenen-Straße verbindet als Querspange zwar die Straße Moitzfeld und die Friedrich-Ebert-Straße, sie ist jedoch nur von der Straße Moitzfeld aus befahrbar.

Im Süden und Südwesten grenzen an das Planangebiet "reine Wohngebiete" an, während im Nordwesten und Norden ein "Mischgebiet" entlang der Straße Moitzfeld anschließt. Die Franz-Ebert-Straße bildet durch ihren Ausbau eine klare Zäsur zum ländlich geprägten Bereich im Osten.

Bis auf den Innenblock ist der Planbereich der Bebauungspläne bereits bebaut. Charakteristisch für das Plangebiet ist in den reinen Wohngebieten eine kleinmaßstäbliche ein- bis zweigeschossige Ein- vereinzelt Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Die Bebauungsdichte nimmt entlang der Straße Moitzfeld in den Mischgebietsbereichen deutlich zu. Hier entstanden vereinzelt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 108 dreigeschossige Gebäude. Jedoch herrscht auch hier die offene Bauweise vor.

Die z.T. sehr tiefen Grundstücke werden im Innenblock gärtnerisch genutzt oder liegen brach. Aus dem nunmehr aufzuhebenden BP Nr. 108 resultierende Baurechte wurden hier lediglich in einem Fall in Anspruch genommen. Somit hat sich als klassischer Fall für "Natur auf Zeit" eine intensive Begrünung entwickelt. Im noch unbebauten Osten des Plangebietes entlang der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich, durch die Breite der vielbefahrene Friedrich-Ebert-Straße in einer Insellage, ein waldartiger Baumbestand.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 (Aufhebung) umfaßt 32.642 m², daß des Bebauungsplanes Nr. 5594 (Aufstellung) 31.877 m². Die Plangebiete sind weitgehend dek-

kungsgleich. Um alle öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abwägen zu können, weichen sie jedoch in folgenden Bereichen geringfügig voneinander ab:

- Verkehrsfläche der Straße Moitzfeld
- MI und Teile WA-Gebiete nördlich der Franz-Coenen-Straße.

Für diese Bereiche besteht kein Regelungsbedarf mehr, sie werden ersatzlos aufgehoben. Ihre Bebaubarkeit regelt sich zukünftig über § 34 BauGB.

- Parzelle Nr. 1709 nördlich und Parzelle Nr. 1116/12 südlich an der Friedrich-Ebert-Straße.

Sie wurden in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5594 als Ergebnis aus dem Lärmgutachten und zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgenommen.

3.2 Allgemeine Planungsziele

Der Aufhebung des Bebauungplanes Nr. 108 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Beseitigung der Rechtsunsicherheiten des Bebauungsplanes 108
- Sicherung der Bauflächen im Innenblock nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 108
- Aufschließung des Innenblockes für eine kurzfristig zu realisierende Bebauung
- Minimierung der Verkehrsflächen
- planungsrechtliche Sicherung des entlang der Straße Moitzfeld vorhandenen Geschäftszentrums mit kleinmaßstäblichem ländlich geprägtem Charakter
- Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft
- Reduzierung der Verkehrslärmimmisionen.

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

Der Innenblock des Plangebietes soll zur Deckung der erhöhten Wohnraumnachfrage in Bergisch Gladbach und unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Baustruktur sowie ökologischer Belange weiterhin einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zugeführt werden. Um eine Realisierung der Bebauung kurzfristig gewährleisten zu können, werden Bau-

flächen und Erschließungen so festgesetzt, daß eine Umlegung nicht erforderlich wird. Die Zuordnung der Verkehrsflächen zu den Wohnbaugrundstücken ermöglicht darüber hinausgehend eine Realisierung in Teilabschnitten.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der gewachsenen Strukturen werden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Verkehrslärm die Grundstücke entlang der Straße Moitzfeld als Mischgebiet - MI - und alle weiteren Bauflächen als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen.

Hiermit werden weitestgehend die Festsetzung des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 108 wieder aufgenommen. Lediglich die Bauflächen entlang der Barbarastraße werden wegen ihrer Vorbelastung durch das angrenzende Mischgebiet und dem Verkehrslärm der Straße Moitzfeld und Friedrich-Ebert-Straße abweichend im Bebauungsplan Nr. 5594 als allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Die hohe Störanfälligkeit eines WR-Gebietes läßt eine Festsetzung als solches - wie im aufzuhebenen Bebauungsplan Nr. 108 festgesetzt - nicht zu.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluß dient der Wahrung der ortstypischen kleinmaßstäblichen Bebauungsstruktur.

Für die Grundstücke entlang der Straße Moitzfeld wird ein Mischgebiet - MI - festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die entlang dieser Haupterschließungs- und Versorgungsachse entstandenen Strukturen mit Gleichrangigkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen erhalten und gefestigt werden. Als Abwägungsmaterial ist in die Entscheidung für ein MI auch die Tatsache eingeflossen, daß an der Straße Moitzfeld erhebliche Verkehrslärmimmissionen auftreten.

Zum Schutz der Wohnnutzung werden in MI nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.

Bei beiden Ausschlußformen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt.

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 Geschoßzahl eindeutig bestimmt.

Die im Plan festgesetzten Obergrenzen für die GRZ und GFZ berücksichtigen zum einen die Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und ermöglichen andererseits eine effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen unter gleichzeitiger Schonung von Grünflächen mit ökologischer Bedeutung. Sie orientiert sich im Hinblick auf den Verzicht einer Umlegung an den vorhandenen Grundstücksgrößen.

Die festgesetzten Geschoßzahlen wurden aus dem Bestand entwickelt. Sie wahren den ortstypischen Charakter und variieren zwischen zwei und drei Geschossen. Wobei bis auf eine städtebauliche Dominanz im Bereich der Einmündung Franz-Coenen-Straße / Moitzfeld im Bebauungsplan Nr. 5594 im Gegensatz zum aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 108 die Bebauung entlang der Straße Moitzfeld auf zwei Geschosse zurückgenommen wird. Hiermit wird der tatsächlichen Entwicklung des Versorgungszentrums Moitzfeld Rechnung getragen.

Für die Bebauung, entlang der Franz-Coenen-Straße und der Planstraße, wird die Zweigeschossigkeit aus Schallschutzgründen dahingehend eingeschränkt, daß das zweite Vollgeschoß nur im Dach zulässig ist.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden unter weitesgehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerter Bäume durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen auf max. 16 m Tiefe dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im bestandsgebundenen Bereich entlang der Barbarastraße übernimmt die Planung als vordere Baugrenze die vorhandenen Baufluchten und baut auf ihnen rechtwinklig Bauflächen auf. Hierdurch entstehen für die bestehende Bebauung im rückwärtigen Bereich sinnvolle Anbauflächen.

Entlang der Straße Moitzfeld wird die überbaubare Fläche der Funktion eines Mischgebietes entsprechend parallel zur Straßenbegrenzung mit max. 5 m tiefen Vorflächen festgesetzt. Hierbei erhalten die im Mischgebiet im Erdgeschoß üblichen gewerblichen Nutzungen zwar noch Vorflächen für Auslagen, sie sind jedoch direkt den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die nahe an der Immissionsquelle liegende Gebäudeflucht schirmt gleichzeitig den Innenbereich gegen Lärm ab. Hier können in Zukunft ruhigere der Wohnnutzung zugeordnete private Freiflächen entstehen. Die weit in den Innenbereich hineingebauten Wohngebäude Moitzfeld Nr. 58 und Nr. 60 sind in ihrem Bestand geschützt, im Falle einer Neubebauung sieht der Bebauungsplan jedoch auch hier eine Bebauung entlang der Straße Moitzfeld vor. Um einer

dem Straßenverlauf folgenden Baufläche die Monotonie zu nehmen, werden bereits vorhandene Gebäudevorsprünge übernommen.

Die Bauflächen im Innenbereich werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksparzellierungen, der Himmelsrichtung und unter Aufnahme bereits vorhandener Bebauung angerförmig um die Erschließungsstraße gruppiert.

Die festgesetzten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Sie wurden aus dem Bestand entwickelt, wobei die entlang der Straße Moitzfeld uneingeschränkt festgesetzte offene Bauweise - hier ist auch eine Gebäudezeile bis 50 m denkbar - an der Barbarastraße und im neu erschlossenen Innenbereich in eine auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkte offene Bauweise übergeht. Durch die Festsetzung der Bauweise soll gleichzeitig eine Grünflächenvernetzung über die Abstandflächen gefördert werden.

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, in dem sie verhindert, daß Vorgärten und rückwärtige Hausgärten durch Garagen, Stellplätze und ihrer Zufahrten versiegelt werden. Darüber hinausgehend soll aus stadtgestalterischen Gründen eine Häufung von Stellplätzen in den Vorgärten verhindert werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in den bestandgebundenen Bereichen über die bestehenden Verkehrsstraßen Moitzfeld (L 283), Barbarastraße und Franz-Coenen-Straße. Soweit diese innerhalb des Plangebietes liegen, setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen entsprechend ihrem Ausbau fest.

Als Querspange zwischen den Hauptverkehrsstraßen Moitzfeld (L 283) und Friedrich-Ebert-Straße (L 193) ist die Franz-Coenen-Straße bereits heute nur von der Straße Moitzfeld aus befahrbar. Eine Durchfahrt auf die Friedrich-Ebert-Straße wird durch Absperrpfosten verhindert. Diese Maßnahme dient, da sie die Ein- und Ausfahrten auf die Friedrich-Ebert-Straße reduziert, der Verkehrssicherheit. Sie verhindert gleichzeitig, daß die Franz-Coenen-Straße als Abkürzung genutzt wird. Um zukünftig den reinen Anliegercharakter der Franz-Coenen-Straße noch stärker zu verdeutlichen, sieht der Bebauungsplan Nr. 5594 einen Ausbau derselben als Sackgasse vor. Lediglich für Fußgänger bleibt ein Durchgang zur Bushaltestelle auf die Friedrich-Ebert-Straße erhalten. Die Schließung der Franz-Coenen-Straße wird auch aus

schallschutztechnischen Gründen erforderlich. Eine Unterbrechung der geplanten Schallschutzwand setzt ihre Wirkung deutlich herab. Auf eine Wendemöglichkeit für den abgehängten Abschnitt der Franz-Coenen-Straße wird verzichtet, da in diesem Bereich lediglich noch zwei Anlieger erschlossen werden. Das Heranziehen der Einfahrten oder Garagenzufahrten zum Wenden ist hier als zumutbar anzusehen.

Die L 193 (Friedrich-Ebert-Straße) tangiert das Plangebiet als "freie Strecke". In Absprache mit dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Straßenbauamt kann auf die laut Gesetz zur Änderung des Straßen- und Wegegesetzes NW erforderliche Zustimmung der Straßenbaubehörde bei einer Baugenehmigung in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom Fahrbahnrand nach Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden. Verkehrsbelange wie Lärmimmisionsschutz und Zufahrtsverbote werden im Bebauungsplan abschließend geregelt.

Die Erschließung des z.Z. unbebauten Innenbereiches erfolgt wie bereits im nunmehr aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 108 über eine geplante Stichstraße von der Straße Moitzfeld aus über die Franz-Coenen-Straße. Die Erschließung wird jedoch abweichend vom Bebauungsplan Nr. 108 in ihrer Dimensionierung deutlich reduziert und heutigen stadtgestalterischen Zielen folgend als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Ihre Lage ist so gewählt, daß ein Ausbau und damit eine Aufschließung des Innenblockes in mehreren Ausbauschritten erfolgen kann.

4.6 Private Grünflächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt. Soweit sie nicht als solche im Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind sie wegen ihrer Nutzung als Hausgärten als aus den Wohnbauflächen entwickelt anzusehen.

Die privaten Grünflächen sind durch Einschrieb im Plan in bezug auf ihre Zweckbestimmung ausreichend bestimmt. Ihre Zweckbestimmung wurde aus dem Bestand entwickelt. Den betroffenen Eigentümern entstehen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche keine Nachteile, da lediglich Grundstücksteile, die auch als solche genutzt werden, betroffen sind. Die Tiefen der Wohnbaufläche ist so gewählt, daß die höchstzulässig festgesetzte GRZ optimal ausgenutzt werden kann.

Den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 108 folgend wird entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein 12,50 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Innerhalb des Grünstreifens vorhandene Bäume und Sträucher werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Erhaltungsfestsetzungen und Pflanzlücken mit Bepflanzungs-

festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a belegt. Er beherbergt eine geplante Lärmschutzwand und nimmt ihren Verlauf auf. Der Grünstreifen dient so vielfältigen Funktionen, wie Gestaltung des Ortsbildes, Begrünung der Lärmschutzwand, Sichtschutz, Schaffung von Lebensraum für Tiere etc.. Er bleibt im Privatbesitz der direkten Anlieger.

4.7 Geh- und Fahrrechte

Zur Ausübung von Geh- und Fahrrechten setzt der Bebauungsplan und seine textlichen Festsetzungen in Lage, Art und Ausmaß genau bestimmte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 fest.

Mit der Erstellung der geplanten Lärmschutzwand werden im südlichen Planbereich Grundstücke von der Erschließung abgeschnitten. Die Bewirtschaftung dieser als private Grünfläche festgesetzten Grundstücke wird durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger gesichert.

4.8 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 108 setzte entlang der Friedrich-Ebert-Straße u. a. zum Schallschutz einen Begrünungsstreifen fest. Dieser ist in überwiegenden Teilen auch umgesetzt worden. Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 5594 übernimmt dieses Planungsziel mit der Festsetzung von "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern". Abgängige Bäume und Sträucher innerhalb der gekennzeichneten Flächen und punktuell festgesetzte, zu erhaltende Bäume sind durch Bäume und Sträucher der beigefügten Artenliste zu ersetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

4.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Dort, wo der im Bebauungsplan Nr. 108 festgesetzte Pflanzstreifen noch nicht vollzogen ist, werden im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5594 "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen.

Auf der der Straße zugewandten Seite dient ein als Verkehrsgrün gekennzeichneter 1,50 m breiter Streifen der direkten Begrünung der Lärmschutzwand. Hierdurch soll das massive Erscheinungsbild der 3 m hohen Wand abgeschwächt werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden des weiteren ohne Bestimmung ihrer Lage zur Eingriffsminimierung als Mindestforderung für jedes private Baugrundstück getroffen.

Um Eigentümer von Grundstücken, die bereits dicht bepflanzt sind und die diese Bepflanzung erhalten, nicht zu benachteiligen, sind diese auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

Die als Bestandteil des Textes angefügte Artenliste ist als Auswahlkatalog standortheimischer Gehölze anzusehen.

5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange, sind über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus, gemäß § 81 BauO NW, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 81 BauO NW wurden aus dem Bestand entwickelt.

5.1 Dachhöhe / Drempel

Die als Maximalfestsetzung getroffene Drempel- und Dachhöhe wurde so gewählt, daß im Zusammenspiel mit den festgesetzten Dachneigungen und den Festsetzungen zu Dachaufbauten ein Ausbau des Dachgeschosses - im Innenblock sogar als zweites Vollgeschoß - möglich ist.

5.2 Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung bzw. Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung für die Hauptdachflächen von 35° bis 45°, und eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m fest. Der Dachneigungsspielraum und die maximal zulässige Drempelhöhe gewährleisten dem Bauherrn ausreichenden Gestaltungsspielraum und ermöglichen 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 BauGB

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 Bergisch Gladbach vom 26.06.1990 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

7.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Umwelterheblichkeitsprüfung vom 17.11.1989 stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Aus dem seit dem 09.11.1974 rechtsverbindlichen nunmehr aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 108 - Franz-Coenen-Straße - bestehen bereits Baurechte nicht nur für die bestehende Bebauung, sondern auch für den noch nicht erschlossenen Innenbreich. In der Eingriffsbewertung vom 17.08.1994 blieb diese Tatsache unberücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 108 hat vor dem Inkrafttreten der Novelle des Landschaftsgesetzes (21.05.1980) Rechtskraft erlangt, so daß theoretisch davon auszugehen ist, daß die Eingriffsregelung im Verfahren planerisch nicht bewältigt wurde. Jedoch deuten Festsetzungen, wie Vorgartenflächen mit Begrünungsfestsetzungen und ein begrünter Anbauverbotsstreifen entlang der Friedrich-Ebert-Straße darauf hin, daß die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - unvermeidbar, da bereits Bau- und Erschließungsrechte aus dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 108 bestehen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke genießen Vertrauensschutz. Auch ist eine Eingriffsvermeidung unverhälntismäßig, da im Plangebiet ein klassischer Fall für "Natur auf Zeit" vorliegt.

Der Bebauungsplan Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - sieht, abweichend vom Planungsrecht des alten Bebauungsplanes Nr. 108, eine Eingriffsminimierung und somit eine Verbesserung dahingehend vor, daß Verkehrsflächen reduziert, Begrünungsmaßnahmen für die Baugrundstücke, Einschränkungen für Garagenstandorte und private Grünflächen festgesetzt werden. Durch letzteres wird der Planungseingriff auf einer waldartigen Fläche im südlichen Plangebiet vermieden und die Wohnbauflächen reduziert.

Der Einführungserlaß zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz stellt klar, daß bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen darauf abzustellen ist, ob und

inwieweit aufgrund der Änderung oder Ergänzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eine Gegenüberstellung der festgesetzten Nutzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 108 und des ihn ersetzenden Bebauungsplanes Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - ergibt, daß durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 5594 kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Vielmehr wird der Eingriff vermindert. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

7.2 Lärmimmissionen

Im schallschutztechnischen Gutachten vom 27.03.1993 wurde unter Anwendung der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) die im Bebauungsplangebiet zu erwartende Lärmbelastung 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	MI 60 dB (a) am Tag
WA 45 dB (a) in der Nacht	MI 50 dB (a) in der Nacht.

Die 1990 in Kraft getretene 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). setzt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche beim Bau oder bei wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen folgende Immissionsgrenzwerte fest:

WA 59 dB (a) am Tag	MI 64 dB (a) am Tag
WA 49 dB (a) in der Nacht	MI 54 dB (a) in der Nacht.

Die Werte der 16. BImSchV stellen ausreichenden Schallschutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicher. Die Orientierungswerte der DIN 18005 dienen der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm bei der Planung.

Dem Ergebnis des schallschutztechnischen Gutachtens entsprechend, liegen innerhalb des Plangebietes für die vorhandene und geplante Bebauung erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm der Straßen Moitzfeld und Friedrich-Ebert-Straße und somit eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Dies wird als Hinweis in den Bauungsplan aufgenommen.

In einem bis zu 60 m breiten Streifen parallel zur Friedrich-Ebert-Straße werden die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der 16. BImschV und somit auch die Orientierungswerte der DIN 18005 tags wie nachts um mehr als 5 dB überschritten. Durch Errichtung einer Lärmschutzwand von 3 m Höhe, wie im Bebauungsplan Nr. 5594 festgesetzt, ergibt sich für den Bereich der neuen Bebauung unterhalb einer Gebäudehöhe von 8 m eine Pegelminderung um bis zu 10 dB, so

daß die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jetzt eingehalten werden. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 werden jedoch noch nicht erreicht.

Von einer Erhöhung der Lärmschutzwand wird nach einer Kosten- und Nutzenabwägung und aus orts- und landschaftsästhetischen Gründen Abstand genommen.

Eine Abweichung nach oben von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist unter Einhaltung der Richtwerte der 16. BImSchV zu vertreten, da in der Abwägung Belange wie Schaffung von Wohnraum überwiegen und eine Lärmvorbelastung vorliegt.

Bei Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern. Dies geschieht mit Errichtung der Lärmschutzwand und mit zusätzlich textlich festgesetzten Anforderungen an den passiven Lärmschutz.

Ein im nördlichen Plangebiet an der Friedrich-Ebert-Straße bereits vorhandener Lärmschutzwall hat nicht die erforderliche Höhe von 3 m. Eine Erhöhung ist wegen des erforderlichen Grundflächenbedarfes nur begrenzt möglich, eine Kombination von Wall und Mauer wegen der aufwendigen Gründungsarbeiten sehr kostenintensiv, so daß auch hier eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m festgesetzt wird. Dies ist gleichzeitig der geringste Eingriff in die Nutzung der angrenzenden Parzellen Nr. 1709 und Nr. 1622.

Entlang der Straße Moitzfeld werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV ebenfalls deutlich überschritten. Da hier jedoch vorhandene Bebauung vorherrscht, kommen die textlich festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen erst bei einer Neubebauung, Nutzungs- oder sonstigen baulichen Änderung, die einem Baugenehmigungsverfahrens bedarf, zur Geltung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, können aufgrund der innerörtlichen Gegebenenheiten nicht eingesetzt werden und sind gestalterisch nicht erwünscht. Eine weitere Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten ist aufgrund der Funktion als überörtliche Erschließungsstraße und der Verkehrsbelastung nicht möglich.

Im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und unter Abwägung aller Belange ist mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz für eine optimale Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes gesorgt.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt über dem Bergwerksfeld "Consolidierte Weiß 1". Eigentümerin ist die Altenberg Metallwerke AG.

Unter dem Bebauungsplangelände hat bis zum Jahr 1930 Abbau stattgefunden. Die Senkungen sind heute völlig abgeklungen, so daß die Bebaubarkeit des Plangebietes ohne besondere bauliche Maßnahmen möglich ist.
Zwei in Bergbauplänen dargestellte Lüftungsschächte liegen außerhalb der überbaubaren Flächen, im Vorgarten des Hauses Barbarastraße 8 und in der privaten Grünfläche im süd-östlichen Plangebiet. Bei einer Ortsbegehung wurden sie jedoch nicht vorgefunden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an das kommunale Versorgungsnetz gemäß Generalentwässerungsplan. Die Entwässerung findet hierbei in der Regel über eine Trennkanalisation statt.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Durch die Überplanung bestandsgebundener Bereiche und zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist für den Bebauungsplan Nr. 5594 - Franz-Coenen-Straße - eine Umlegung gemäß § 46 BauGB nicht erforderlich. Verkehrs- und Bauflächen im Innenblock wurden so gewählt, daß eine Erschließung in mehreren Abschnitten in Absprache mit den jeweiligen Nutznießern möglich ist. Ist ein Grundstück im Einzelfall nicht selbständig bebaubar, so kann gemäß § 89 ff. BauGB über eine Grenzregelung eine Bebaubarkeit herbeigeführt werden.

9.2 Kosten

Die durch die Erschließung und die Errichtung der Lärmschutzwand sowie ihrer Begrünung entstehenden Kosten werden satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 13.06.95

In Vertretung:
Daubendiek
Stadtbaurat

Bezirksregierung Köln 7

gehört zur Verfügung
vom 30. Nov. 1995
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

FRANZ-COENEN-STR.

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Gegenüberstellung der festgesetzten Flächennutzungen
(s. Nr. 10.4.1 des Einführungserlasses vom 28.10.1994)

Festgesetzte Nutzung	BP108 (alt) Flächengröße m²	%	BP 5594 (neu) Flächengröße m²	%
1 Verkehrsflächen	**2.785**	**100**	**1.650**	**59**
2 Bauflächen gesamt	**25.730**	**100**	**22.922**	**89**
a überbaubare Flächen (Berechn.maßstab GRZ)	11.192	100	6.789	61
MI 0,4 x 5.248/2.787	2.999		1.115	
MI 0,3 x - /4.345	-		1.304	
WA 0,4 x 16.882/5.420	6.753		2.168	
WA 0,3 x - /1.280	-		384	
WA 0,2 x - /9.090	-		1.818	
WA 0,4 x 3.600/ -	1.440		-	
b nicht überbaubare Flächen	14.538	100	16.133	111
3 Grünflächen	**3.359**	**100**	**7.085**	**211**
a Gehölze	3.140		2.195	
b Gärten	219		4.555	
c Bepfl. Lärmschutzwand	-		335	
4 Lärmschutz	**-**		**220**	
Plangebiet insgesamt	**31.874 ***		**31.877**	

* inclusive Flächenausgleich