B e g r ü n d u n g

zu den Bebauungsplänen (BP) Nr.6113 -Brandroster- Aufstellung Stadt Bensberg Nr.100 Teilaufhebung und Nr. 100/1 Teilaufhebung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

G l i e d e r u n g

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf 2

2 Räumlicher Geltungsbereich 3

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen .. 3

3.1 Flächennutzungsplan 3

4 Städtebauliche Situation 3

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte 3

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB 4

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 4
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 5
4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 5
4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 6
4.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 6
4.2.6 Verkehrsflächen 6
4.2.7 Öffentliche und private Grünflächen 7
4.2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 8
4.2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 8
4.2.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 9

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW 9

4.4 Nachrichtliche Übernahmen 9

5 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans 10

5.1 Belange von Natur und Landschaft 10

5.2 Lärmimmissionen 12

5.3 Altlasten 14

6 Ver- und Entsorgung 14

7 Umsetzung des Bebauungsplans 15

7.1 Bodenordnende Maßnahmen 15

7.2 Kosten 15

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf

Am 04.08.71 trat der Bebauungsplan Nr.100 der Stadt Bensberg in Kraft. Ziel dieses Plans war die Schaffung von 200 Wohneinheiten in gestaffelter 1- bis 6geschossiger Bauweise (Weißenberger Siedlung, heutiger Wohnpark Refrath). Das Plangebiet sollte von den Straßen Brandroster und Auf der Kaule in zwei ringförmigen Blöcken erschlossen werden. Die Verkehrsflächen wurden jedoch nur in Teilbereichen umgesetzt, so dass die Erschließung heute über zwei Sackgassen, der Steinmetzstr. und der Straße Zum Steinrutsch erfolgt.

Am 12.11.74 wurde eine 1. Änderung dieses Planes rechtsverbindlich. Hauptplanungsziel des BP Nr.100/1 der Stadt Bensberg war die Sicherung eines Grundschulstandortes auf einem bis dahin unbebauten Grundstück im nord/östlichen Planbereich.

Wesentliche Planinhalte der Bebauungspläne Nr.100 und Nr.100/1 entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. So wird die ringförmige Blockerschließung im BP Nr.100 (Anschluss der Steinmetzstr. an die Straße Brandroster, Anschluss der Straße Zum Steinrutsch an die Steinmetzstr.) nicht weiterverfolgt.

Nachdem das Planungsziel des BP Nr.100/1 „Errichtung einer Grundschule“ über Jahrzehnte nicht umgesetzt wurde, beantragte die Eigentümerin des betreffenden Grundstückes mit Schreiben vom 01.10.98 die Umwandlung der „Gemeinbedarfsfläche“ in „Wohnbauflächen“. Die Überprüfung des Anliegens ergab, dass auf die im BP Nr.100 /1 dargestellten Schulreserveflächen verzichtet werden kann, da bei sinkenden Schülerzahlen die schulische Versorgung der Grundschüler im Bezirk Refrath gesichert ist. Zumal die beiden vorhandenen Standorte, die KGS Refrath am Mohnweg und die KGS Frankenforst Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen bieten.

Aus den vorgenannten Gründen sollen die Bebauungspläne Nr.100 und Nr.100/1 in den Teilbereichen, in denen sie der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- überlagert, aufgehoben werden. Da die Aufhebungen unabhängig von dem sie überlagernden Bebauungsplan Rechtskraft erlangen sollen, werden hierzu separate Beschlüsse gefasst.

Der Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- befindet sich seit mehr 20 Jahren im Verfahren. Während des Verfahrens haben sich das Plangebiet und die Planinhalte mehrfach zum Teil auf massiven Bürgerdruck verändert. Eine erste Bürgerbeteiligung wurde im November 1979 durchgeführt. Der wichtigste Diskussionspunkt war zu diesem Zeitpunkt die Erschließungsfrage, hier im Besonderen die Anbindung der Steinmetzstr. an die Straße Brandroster und der Ausbau der Hasselstr..

Der Bürgerbeteiligung folgte am 25.09.80 der erste Aufstellungsbeschluss. Er diente, z.B. als Grundlage für Zurückstellungen, der Sicherung der Planung.

Die Planung wurde mehrfach überarbeitet und im Mai 1989 in einer 2. Bürgeranhörung vorgestellt. Hauptdiskussionspunkt war der Erhalt eines Spiel- und Bolzplatzes, welcher als Zwischennutzung auf dem Schulgrundstück zwischenzeitlich entstanden ist. Gleichzeitig wurden erstmalig ökologische Belange vorgetragen.

Wie wiederholte Anfragen von Eigentümern belegen, besteht weiterhin ein großer Bedarf an Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster-. Nicht zuletzt unter diesem Bedarfsdruck besteht die Gefahr, dass sich die städtebaulichen Missstände (Hineinwachsen der Bebauung in den Innenbereich über Privaterschließungen) verfestigen. Daher erfolgten weitere Überarbeitungen der Planung, bis in der Zeit vom 08.09. bis einschl. 08.10.99 mit einer 3. Bürgerbeteiligung erneut der Versuch unternommen wurde, das Verfahren fortzusetzen. Eine Bürgerversammlung fand am 21.09.99 statt. Der Planentwurf und seine 2 Varianten fanden wieder großes Interesse. Während die Eigentümer im Plangebiet konkrete Wünsche und

Anregungen für die Bebauung ihrer Grundstücke oder die Erschließung vortrugen, wandten sich bereits ansässige Bürger gegen eine Bebauung des Plangebietes generell. Hierzu wurden ökologische Belange, das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einher gehenden Immissionen als Argumente vorgetragen. Der Erhalt der gesamten im BP Nr.100/1 festgesetzten Schulfläche als Spiel- und Bolzplatzfläche wurde weiterhin diskutiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 02.09.99 statt. Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (UVP, Bodenuntersuchung, Altlastenuntersuchung und schalltechnische Untersuchung) entschied sich der Planungsausschuss das Planverfahren mit den Varianten A und B weiterzuführen. Die öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 03.09. bis einschl. 05.10.01 statt. Auch in der öffentlichen Auslegung wandten sich die bereits ansässigen Bürger, und hier insbesondere die Bürger des Wohnparks Refrath, gegen eine Bebauung des Plangebietes generell und gegen eine Bebauung der im BP Nr.100/1 festgesetzten Schulfläche insbesondere.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster- liegt am nordwestlichen Randbereich des Wohnplatzes Bergisch Gladbach - Refrath. Er wird im Süden von der Straße Brandroster, im Westen von der vorhandenen Bebauung an der Straße Brandroster, im Norden von der Hasselstr. und im Osten von der vorhandenen Bebauung des Wohnparks Refrath begrenzt.

An das Plangebiet grenzt im Osten der als Einheit geplante Wohnpark Refrath mit seiner 1 bis 6geschossigen Bebauung an. Das weitere Umfeld des Plangebietes stellt sich überwiegend als Siedlungsbereich mit lockerer durchschnittlich 2geschossiger Familienhausbebauung dar. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein großes Waldgebiet mit Erholungsfunktion, der “Thurnerwald“ und die “Schluchter Heide“, an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Im FNP ist der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot wird mit der Planung entsprochen. Im Bebauungsplan ausgewiesene private und öffentliche Grünflächen sind den Wohnbauflächen zuzuordnen und damit aus diesen entwickelt.

4 Städtebauliche Situation

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem BP Nr.6113 -Brandroster- liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Erschließung des Innenbereiches zwischen Hasselstr. und der Straße Brandroster zur Deckung des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfes,

- Verdichtung des Innenbereichs, in maßstäblicher Anlehnung an die vorhandene Bebauung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs,
- Abrundung der Bebauung des Wohnparks Refrath nach Aufgabe eines Grundschulstandortes,
- Sicherung eines öffentlichen Spiel- und Ballspielplatzes in einer Größenordnung von ca. 2500 m² zur Deckung der Unterversorgung von Refrath,
- Sicherung von Außenflächen für eine vorhandene 2gruppige Kindertagesstätten in einer Größenordnung von ca. 600 m²,
- Schaffung einer Fußwegevernetzung,
- Schutz vorhandener, lokal bedeutsamer Grünflächen,
- Erhalt eines Biotopverbundes zum Thurnerwald,

Das Plangebiet des BP Nr.6113 -Brandroster- hat eine Gesamtgröße von 53809 m². In einer Flächengröße von 14331 m² werden die rechtsverbindlichen Pläne Nr.100 und Nr.100/1 überlagert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt getrennt für das östliche (Wohnpark Refrath) und westliche Plangebiet. Die beiden Erschließungsbereiche werden lediglich durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Geplant sind reine Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche.

Der Bebauungsplan weist Bauflächen für 40 - 45 Familienhäuser und ca. 20 Geschosswohnungen aus. Die Familienhäuser sind als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen in ihrer maximalen Größe mit zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigem Dach zulässig. Die Mehrfamilienhäuser im nord/östlichen Planbereich runden mit ihren maximal drei Vollgeschossen und Flachdach gestalterisch die Bebauung des Wohnparks Refrath ab.

Im nord/östlichen Planbereich werden ein vorhandener Spiel- und Ballspielplatz sowie eine Kindertagesstätte gesichert. Fuß- und Radwege verbinden die geplanten und vorhandenen Wohnbauflächen mit diesen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Zwischen der Steinmetzstr. und der westlichen Planstraße und auf dem ehemaligen Schulgelände werden Reste ehemals zusammenhängender Waldbestände gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt. Im Zusammenwirken mit den angrenzenden Gärten soll mit diesen Maßnahmen ein Biotopverbund zum dem nördlich angrenzenden Thurnerwald und der ´Schluchter Heide´ erhalten bleiben.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung und als Ergänzung der gewachsenen Strukturen werden im Plangebiet alle Bauflächen als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen.

Um die Vorrangigkeit des Wohnens zu unterstützen und zum Schutz derselben, werden alle Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen. Bei dieser Ausschlussform bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Das Gebäude Iddelsfeld Nr.4 beherbergt neben Wohnungen im Erd- und Untergeschoss eine 2gruppige Kindertagesstätte (KITA). Zwar handelt es sich hierbei um einen privaten Träger, jedoch trägt die KITA zu Deckung des Bedarfs für Refrath bei. Daher wird eine Sicherung im Bebauungsplan angestrebt. Die Mischnutzung des Gebäudes läßt eine Festsetzung der KITA als Gemeinbedarfsfläche nicht zu. Vielmehr erfolgt ihre Sicherung innerhalb des WA mittels

vertikaler Gliederung gem. §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO. Gem. §4 Abs.2 Ziffer 3. BauNVO sind Kindertagesstätten im WA zulässig, wenn von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen. In vorliegenden Fall handelt es sich um eine kleine Einrichtung mit 2 Gruppen, die ausschließlich den Bedarf des Baugebietes deckt. Sie ist daher trotz der Nähe der Außenflächen zur angrenzenden Wohnbebauung von den Anwohnern hinzunehmen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Geschosszahl im Plan eindeutig bestimmt.

Die festgesetzten Obergrenzen für GRZ und GFZ berücksichtigen zum einen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des §1 Abs.5 BauGB und ermöglichen andererseits eine effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke, sowie der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen, unter gleichzeitiger Schonung von Grünflächen mit hoher ökologischer Bedeutung.

Die Geschosszahlen wurden im westlichen Plangebiet mit max. II aus dem Bestand entwickelt. Sie wahren den für Refrath Orts typischen Charakter der Bebauung. Im östlichen Plangebiet wird in Anlehnung an die Bebauung des Wohnparks Refrath eine max. 3geschossige Bebauung und Flachdach festgesetzt. Berücksichtigung fand hierbei auch die Tatsache, dass sich durch den BP Nr.100/1 bereits ein 3geschossiges Baurecht für eine Schule auf dem Grundstück befindet.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plan näher bestimmten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Sie wurde aus dem Bestand entwickelt.

Im nordöstlichen Plangebiet wird in Anlehnung an die Bebauung des Wohnparks Refrath die „geschlossene Bauweise“ festgesetzt. Der BP Nr.100 sah ursprünglich eine Abrundung des Gebäudekomplexes mit einem 3geschossigen Schulgebäude vor. Nach Aufgabe des Schulstandortes übernehmen in der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- Mehrfamilienhäuser diese Funktion.

Mit Ausnahme des Wohnparks Refrath ist die Umgebung des Plangebietes durch eine „offene Bauweise“ mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gekennzeichnet. In der „offenen Bauweise“ sind jedoch die genannten Hausformen bis zu einer Länge von 50m zulässig. Die aktuelle Tendenz im Baugewerbe lässt bei der Festsetzung einer „offenen Bauweise“ eine Reihenhausbebauung bis 50m Länge erwarten. Womit in der Addition eine geschlossene Straßenfront entstehen kann, die für die Bebauung des Innenbereiches nicht erwünscht ist. Da gleichzeitig das Reihenhaus als sparsamste Form des Eigenheimes nicht ausgeschlossen werden soll, wird die „offene Bauweise“ auf eine Länge von 30m begrenzt. Die Abweichung von der „offenen Bauweise“ ist textlich konkretisiert. Durch die Festsetzung soll im Zusammenwirken mit anderen Festsetzungen, wie der überbaubaren Fläche und der Begrenzung der Wohnungen, eine aufgelockerte Bebauung entstehen und die Voraussetzungen für eine Grünvernetzung geschaffen werden. Die Landesbauordnung NW bestimmt auf der Vollzugsebene die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen.

Die überbaubaren Flächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Bäume durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen zwischen 12m und 16m Tiefe dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie ermöglichen den Eigentümer neben dem Hauptgebäude, welches üblicherweise 8m - 12m Tiefe hat, spätere Erweiterungen durch kleinere Anbauten, z.B. Wintergärten.

Lediglich entlang der Straße Brandroster sind Bauflächen von 25m bis 40m Tiefe ausgewiesen. Die über Jahrzehnte ohne Planvorgaben hier gewachsene Baustruktur weist keine einheitliche Gebäudeflucht auf. Vielmehr entstanden Gebäude direkt an der Straßenkante, während andere in zweiter Reihe im Hinterland gebaut wurden. Um den Erhalt der für die Straße Brandroster typischen Bebauungsstruktur zu sichern, wird auch im Bebauungsplan ein großer Spielraum für den Standort der Gebäude gelassen. Das hierbei keine allzu dichte Bebauung entsteht, gewährleistet eine GRZ von 0,4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Baugrenze entlang der Straße jedoch im Abstand von 3m zum Bürgersteig festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen werden nur ausnahmsweise zugelassen und im Umfang begrenzt. Das Maß der Überschreitungen ist textlich bestimmt.

Die nichtüberbaubaren Flächen (Gartenflächen) der bestehenden und geplanten Bebauung sind einander so zugeordnet, dass ein ausreichender Abstand der Wohngebäude untereinander und eine durchgängige Begrünung entsteht.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Entwurf wurde so konzipiert, dass zwei unabhängig von einander anfahrbare private Parkplätze (1 Garage und 1 offener Stellplatz) möglich sind.

Garagen sind innerhalb der Bauflächen und der speziell ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig. Diese Festsetzung ordnet die Garagen als Baukörper auch räumlich deutlich dem eigentlichen Wohngebäude zu. Zur Eingriffsminimierung sollen damit gleichzeitig lange Garagenzufahrten verhindert werden. Die Garagenflächen nehmen Rücksicht auf nachbarrechtliche Belange, so werden die Süd/Westseiten dort wo die Nachbargebäude dicht an der Grundstücksgrenze stehen von Garagen freigehalten. Zur Minderung des Parkplatzdruckes und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein 5m Stauraum vor jeder Garage vorgesehen (3. Parkplatz).

Darüber hinausgehend ist auf anderen Grundstücksteilen die Anlage von offenen Stellplätzen möglich. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren ist deren Anlage, sowie die Anlage aller Garagen- und Stellplatzzufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

4.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für die Teile der Wohnbauflächen, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (b) festgesetzt, werden die Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt. Die Begrenzung der Wohnungen dient indirekt der Förderung von Familienheimen. Mit ihr soll eine zu starke Nachverdichtung vermieden und in deren Folge das Verkehrsaufkommen reduziert werden. Die Festsetzung ist dazu geeignet unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Plangebietes zu verhindern, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Fehlende Infrastruktureinrichtungen im nahen Umfeld rechtfertigen im weiteren diese Begrenzung.

4.2.6 Verkehrsflächen

Als Haupterschließung für das Plangebiet ist die Straße Brandroster grundsätzlich in der Lage weiteren Verkehr aufzunehmen, zumal der durch die Planung verursachte Verkehr auf drei Anschlusspunkte verteilt wird. Für das westliche Plangebiet fungieren die Hasselstr. und die Straße Iddelsfeld als Verteiler und das östliche Plangebiet wird über die Straße Auf der Kaule erschlossen. Inwieweit Belastungen während der Stoßzeiten durch verkehrslenkende Maßnahmen geregelt werden müssen und können, wird der Vollzugebene überlassen. Eine Grobprüfung ergab jedoch, das eventuell entstehende Verkehrsprobleme grundsätzlich gelöst werden können.

Die Erschließung des Plangebietes baut auf Ansätze von bereits vorhandenen öffentlichen sowie privaten Erschließungsflächen auf. So wird ein von der Hasselstr. abgehender Erschließungsstich bis zur Straße Brandroster durchgeführt. Von ihr zweigen zwei kleine Sackgassen zur weiteren Erschließung des Innenbereiches ab. Die geplante Haupterschließung mündet aus Gründen der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich mit dem Zeisigweg. Befürchteter Durchgangsverkehr über den Zeisigweg kann durch verkehrslenkende Maßnahmen, z.B. Abbinden des Zeisigweges vom der Straße Brandroster, auf der Vollzugsebene gelöst werden.

Zur Erschließung des weiteren Innenbereiches im nordwestlichen Plangebiet wird die im Eigentum der Stadt befindliche, in der Örtlichkeit jedoch privat genutzte Wegeparzelle Nr.5301 auf 4,5m verbreitert. Die hierdurch betroffenen Eigentümer Hasselstr. Nr.13 erhalten in der Umlegung Ersatzflächen in guter Süd/Westlage. Zwar greift diese Variante stärker in bereits bestehende Bauflächen ein, jedoch können bei gleichem Verkehrsflächenanteil 2 Bauplätze mehr, als in der Variante „Innenerschließung direkt von der Hasselstr.“, geschaffen werden. Im Vorgriff auf den Bebauungsplan erhielt der nördliche Eigentümer, unter Abtretung der Wegefläche, bereits Baurechte.

Zur Erschließung des östlichen Plangebietes wird die Steinmetzstr. in nördliche Richtung verlängert. Der in der Vorentwurfsplanung am Ende geplante Wendehammer wird aus ökonomischen und ökologischen Gründen mit dem Zugang zur „öffentlichen Grünfläche“ zusammengelegt und dient gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt und als Zufahrt zur geplanten Tiefgarage. Die angrenzenden privaten Grünflächen werden durch die Kennzeichnung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zusätzlich geschützt.

Geplant sind reine Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche. Ihre Ausgestaltung ist, nicht zuletzt aus Rücksicht auf zukünftige Grundstückszufahrten, Gegenstand der Ausführungsplanung. Auf die Festsetzung von Straßenbäumen wurde im Bebauungsplan aus dem gleichen Grund verzichtet.

Mantellinien und Höhenverlauf der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Plan eindeutig bestimmt. Mit 6,50 m Breite sind die Haupterschließungsstraßen ausreichend dimensioniert auch öffentliche Stellplätze aufzunehmen. Einzelheiten werden auf der Vollzugsebene geregelt. Die vorhandenen Erschließungsansätze werden durch die Überplanung einheitlich dimensioniert, Engpässe beseitigt. Der Versatz und die Krümmung der westlichen Erschließungsstraße dienen der städtebaulichen Gestaltung (Blick wird durch Bebauung gefangen) des Straßenraumes, sie reduzieren gleichzeitig die Verkehrsgeschwindigkeit.

Die beiden Erschließungsbereiche werden lediglich durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. In der Weiterführung bindet dieser eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet an. Die Anbindung der angrenzenden Wohngebiete erfolgt über die Straße Zum Steinrutsch, ebenfalls über einen Fuß- und Radweg. Letzterer dient jedoch gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt zu den Gebäuden Zum Steinrutsch Nr.9 und Nr.13. Eine Fuß- und Radwegeverbindung entsteht weiterhin in der Weiterführung der Steinmetzstraße bis zur Straße Brandroster. Die Fuß- und Radwege vernetzen unabhängig von den Erschließungsstraßen das Plangebiet und vorhandene Wohnbebauung zusätzlich.

4.2.7 Öffentliche und private Grünflächen

Die im rechtsverbindlichen BP 100/1 ausgewiesene „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird als Bolz-/Spielplatz und als Außenfläche für den angrenzenden Kindergarten zwischengenutzt. Da bei sinkenden Schülerzahlen kein Bedarf mehr für eine Grundschule an dieser Stelle besteht, wird der BP 100/1 teilweise aufgehoben.

Um die Unterversorgung an Spielflächen in Refrath zu beheben, soll laut Beschluss des Jugendhilfeausschusses, im Planbereich eine Spiel- und Ballspielfläche von ca. 2500m² für die Öffentlichkeit gesichert werden. Der Wohnplatz Refrath hat aufgrund seiner Einwohnerzahl

einen Gesamtbedarf an Spielflächen von 17518m², davon 240m² verursacht durch den Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster-. Demgegenüber steht ein Spielflächenbestand von 3663m². In der Gegenrechnung verbleibt ein Spielflächenbedarf von 13615m². Weiterhin besteht Bedarf für ca. 600m² KITA-Aussenfläche.

Da der Eingriff in bestehende Verhältnisse möglichst gering gehalten werden soll, wurden für die Spielflächen die Flächen ausgewählt, die bereits heute mit diesen Nutzungen belegt sind. Entsprechend dem Nutzungsziel geschieht die Sicherung durch die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ballspielfläche/Spielplatz„ und einer „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die Festsetzungen als Grünflächen verdeutlichen den vorwiegend grünen Charakter der Flächen.

Der Grundstückszuschnitt und die Tatsache, dass sich auf der Fläche erhaltenswerte Gehölzgruppen befinden, die sich einer Spielnutzung auf Teilflächen entziehen, haben dazu geführt, dass der Bebauungsplan 3319m² als „öffentliche Grünfläche“ ausweist. Um im Baugenehmigungsverfahren flexibel auf die Belange der angrenzenden Wohnbebauung reagieren zu können wurden die Einzelnutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht räumlich zugewiesen. Zum Umgang mit den Lärmemissionen siehe Absatz 5.2 der Begründung.

Für die vorhandene zweigruppige Kindertagesstätte (KITA) werden zusätzlich zu den Freiflächen innerhalb der Wohnbaufläche 631m² als private Grünfläche gesichert. Die KITA-Aussenfläche wird von Süden durch das bestehende Gebäude stark verschattet. Um weitere Verschattungen zu vermeiden, rückt die westlich angrenzende Neubebauung um 6m von der Grundstücksgrenze ab.

Zwischen der Steinmetzstr. und der westlichen Planstraße und auf dem ehemaligen Schulgelände werden weiterhin Reste ehemals zusammenhängender Waldbestände durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert und ergänzt. Im Zusammenwirken mit den angrenzenden Gärten wird hierdurch ein Biotopverbund mit dem nördlich angrenzenden Thurnerwald und der ´Schluchter Heide´ erhalten, siehe auch Absatz 4.2.8 und 5.1 der Begründung. Das nachfolgende Umlegungsverfahren schafft dadurch, dass alle Eigentümer entsprechend ihrem Verteilungsanspruch abgefunden werden, einen Ausgleich. Die privaten Grünflächen können nach Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen den benachbarten Baugrundstücken oder als Einzelparzelle zugeordnet werden.

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

Um die Funktion des Biotopverbundes zu optimieren sollen die Restwaldbestände durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die hierzu geeigneten Flächen wurden auf den privaten Grünflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet und die Maßnahmen textlich näher bestimmt. Hier finden auch die Ersatzpflanzungen für im Plangebiet verlorengegangen Waldflächen statt. Die Maßnahmen dienen als Sammelausgleichsmaßnahmen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Soweit Eigentümern hierdurch Nachteile entstehen, wird in der Umlegung ein Wertausgleich geschaffen.

4.2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Da das gesamte Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath liegt, soll das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet nicht versickert werden. Für den hierzu erforderlichen Regenwasserkanal weist der Bebauungsplan, soweit er nicht innerhalb der Verkehrsflächen liegt, im westlichen Planbereich Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt aus. Die gewählte Trasse ist als der geringste Eingriff in bestehende Verhältnisse anzusehen. Wegen der Höhenverhältnisse im Plangebiet mussten andere Trassenvarianten ausgeschlossen werden, siehe auch Absatz 6 der Begründung.

4.2.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ziel der Planung ist es den Biotopverbund zum Thurnerwald und zur Schluchter Heide weitestgehend zu erhalten. Der Bebauungsplan weist öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort wo der Nutzungsdruck auf die Gehölzbereiche sehr groß ist, werden sie nicht mit einer Ausgleichsfunktion belegt, sondern zur Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b mit "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

Zur Eingriffsminimierung und zu ihrer planungsrechtlichen Sicherung werden weiterhin ökologisch wertvolle und städtebaulich prägende Einzelbäume mit einer Erhaltungsfestsetzung gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB belegt.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Bäume und Sträucher der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Bebauungsplan, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Um zu verhindern, dass durch den Ausbau des Unter- und Dachgeschosses zwei weitere Wohnebenen ohne Erreichen der Vollgeschossigkeit entstehen und aus stadtgestalterischen Gründen wird in den Bereichen des Familienwohnungsbaus eine Traufhöhe von max. 6,50m festgesetzt. Die Festsetzung ist im Zusammenwirken mit anderen gestalterischen Festsetzungen und mit der Begrenzung der Wohneinheiten zu sehen und soll indirekt eine Verdichtung durch wirtschaftliche Auswüchse verhindern. Die max. 3geschossigen Mehrfamilienhäuser im östlichen Plangebiet sind bis zu einer Höhe von 9,00m zulässig. Im Zusammenwirken von Abstandsfläche und Gebäudehöhe soll hier eine ausreichende Besonnung der öffentlichen Grünfläche gewährleistet und ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss verhindert werden.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung bzw. Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan eine maximale Dachhöhe von 5m fest. Hiermit sollen u.a. auch Auswüchse, wie die Unterbringung von bis zu 3 Geschossen im Dach verhindert werden. Dem gleichen Ziel dienen die Beschränkungen der Dachaufbauten/Dacheinschnitte. Darüber hinausgehend sollen die Dachflächen möglichst zusammenhängend als Abschluss des Gebäudes ablesbar sein.

Die Mehrfamilienhäuser im östlichen Plangebiet runden gestalterisch die vorhandene Bebauung des Wohnparkes Refrath ab. Deshalb wurden Flachdächer zwingend festgesetzt.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen

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

Für den Planbereich ist dies, als städtische Satzung auf anderer rechtlicher Grundlage und mit Außenwirkung, die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in ihrer aktuellen Fassung.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde weiterhin als höherrangiges Recht die „Wasserschutzgebietsverordnung - Wassergewinnungsanlage Refrath“ vom 01.01.1988 vorgefunden. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster- liegt in der Wasserschutzzonen III A. Darauf wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

5 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des §1a Abs.2 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung**.** Die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 06.06.01 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar. Die landschaftsökologische Bewertung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope erfolgte in enger Anlehnung an das von ADAM, NOHL u. VALENTIN (1986) entwickelte Verfahren "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft".

Um die Erheblichkeit des Vorhabens auf den Bereich „Natur und Landschaft“ beurteilen zu können, wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund verschiedenster Nutzungen und einem hohen Freiflächenanteil durch eine hohe strukturelle Vielfalt aus. Ein Mosaik aus unterschiedlich strukturreichen Gärten, Resten älterer Waldbestände, unterschiedlich entwickelten Gehölzbereichen und überwiegend intensiv genutzten Wiesen und Weiden prägt im Plangebiet das Ortsbild.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wurde aufgrund dessen und aufgrund der Waldbestände in das Biotopkataster der LÖBF aufgenommen. Der Grünrahmenplan stellt die als Gehölzflächen, Weiden und Obstgärten kartierten Flächen des Bebauungsplans als Verbundelemente zum nördlich angrenzenden Thurnerwald und Schluchter Heide dar. Der nördlich angrenzende Landschaftsraum ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (ordnungsbehördliche Verordnung vom 22.07.1985).

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann für das Plangebiet nicht grundsätzlich vermieden werden, da:

- der FNP der Stadt für das Plangebiet Wohnbauflächen ausweist,
- im Plangebiet seit Jahrzehnten ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht (siehe bereits während des Verfahrens erfolgte Genehmigungen),
- es vorrangiges Ziel der Stadtplanung ist, bei weiterem Wohnflächenbedarf, die Innenbereiche zur Schonung der Außenbereiche zu verdichten,
- die betroffenen Eigentümer seit 20 Jahren darauf vertrauen, dass sich im Planbereich potentielle Bauflächen befinden (dies hat die Stadt durch mehrere Entwurfsvarianten in bisher 3 Bürgerbeteiligungen dokumentiert, auf der Grundlage dieser Entwürfe wurden während des Verfahrens bereits zahlreiche Genehmigungen erteilt),
- die Erschließung teilweise bereits vorhanden ist,
- sich für die Parzelle Nr. 986/52 bereits Baurechte aus dem BP Nr. 100/1 für eine Schule ergeben. Hier besteht Handlungsbedarf, da das Planungsziel Schule an dieser Stelle von der Stadt nicht weiterverfolgt wird.

Zur Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 BauGB:

Nr. 2 überbaubare Flächen im neuerschlossenen Bereich von max. 15m unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume
Nr. 4 Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche, im Bauwich und in dafür vorgesehenen Flächen zulässig, Stellplätze und Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Fläche nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig
Nr. 15 private und öffentliche Grünflächen
Nr. 25b Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
Darüber hinausgehend wird im westlichen Plangebiet das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert.

Innerhalb des Plangebietes wurden 3 Flächen zur Kompensation des Eingriffes ausgewählt. Sie sind als private Grünfläche festgesetzt und mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) belegt. Als SPE 1 Maßnahme wird auf einem Teil der ehemaligen Straßenfläche an der Straße Zum Steinrutsch ein Gehölz angepflanzt. Zur Aufwertung geeignet ist weiterhin eine als SPE 2 bezeichnete Restwaldfläche zwischen der östlichen Planstraße und der öffentlichen Grünfläche. Kernelement ist jedoch die Maßnahme SPE 3. Mit ihr kann die stark beeinträchtigte Waldfläche an der Steinmetzstr. erhalten, ergänzt, ökologisch verbessert und an die Gehölzflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes angebunden werden. Alle Pflanzungen sind entsprechend der Anlage der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB in der Stadt Bergisch Gladbach“ durchzuführen. Im Zusammenwirken mit den angrenzenden Gärten wird mit diesen Maßnahmen der Biotopverbund mit dem nördlich angrenzenden Thurnerwald und der ´Schluchter Heide´ erhalten.

Aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr.100 und 100/1 bestehen bereits Baurechte, obwohl sich z.B. das Schulgrundstück heute als Grünfläche mit üppigem Baumbestand darstellt. Hierbei handelt es sich um den klassischen Fall von „Natur auf Zeit“. Bei Änderungen von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Änderung neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In der Gegenüberstellung des alten und des neuen Planungsrechtes ist für die durch den Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- überlagerten Bereiche kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten. Vielmehr werden die Flächen aus ökologischer Sicht, durch den Erhalt und die Sicherung und Ergänzung von großen Teilen der Gehölzflächen, aufgewertet. Diese Aufwertung wurde in die Bilanzierung eingestellt.

Zu erheblichen Teilen überplant der Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- bestandsgebundene Bereiche. Nach §8a Abs.6 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Bereiche, die gem. §34 BauGB bebaubar sind nicht als Eingriffsflächen zu werten. Soweit diese Flächen jedoch eine Ausgleichsfläche (private Grünfläche, SPE 3) ausweisen, ist diese ebenfalls in die Bilanzierung eingeflossen.

Die Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgte auf der Basis der "Bewertungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft. Nachdem alle Möglichkeiten für einen sinnvollen Ausgleich innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft wurden, verbleibt im Vergleich zum Ausgangszustand des Plangebietes in der Bilanzierung ein Defizit.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist dabei ein Biotopkataster aufzubauen. Aus dem bereits angelegten Pool ist zum Ausgleich des verbleibenden Defizits eine Fläche östlich von ´Steinacker´, Gemarkung Herkenrath, Flur 4 Nr. 3013 geeignet eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Es handelt sich um eine Mähwiese im Anschluss an das Krebsbachtal. Das Ausgleichspotential der intensiv genutzten Wiese ist hoch. Die Fläche bietet gute Möglichkeiten zur Entwicklung einer Streuobstwiese im Anschluss an bestehende Obstbestände. Angrenzende Flächen sind ebenfalls im Rahmen des Ausgleichs für einen anderen Bebauungsplan zur Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen, so dass hier eine großflächige, zusammenhängende Maßnahme entstehen kann. Aus die-

ser Maßnahme wird ein Flächenanteil von 8.000 m^2 dem Eingriffsdefizit des Bebauungsplans Nr. 6113 – Brandroster- zugeordnet. Die Sicherung erfolgt durch Selbstbindung der Gemeinde.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §9 Abs.1a BauGB den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Bei der Zuordnung unberücksichtigt blieben dabei die bereits nach §34 BauGB bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke und die Überlagerungsflächen der alten Bebauungspläne. Das eigentliche Eingriffsgebiet ist im Plan gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von 15904 m². Entsprechend dem Verhältnis des Eingriffes werden 12% der Sammelausgleichsmaßnahmen den Verkehrsflächen und 88% den Bauflächen zugeordnet. Sicherung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über die angeordnete Umlegung und in Ersatzvornahme durch die Stadt Bergisch Gladbach.

5.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung vom Dezember 2000 erfolgte differenziert nach faktischen Vorbelastungen, sowie nach den im Plangebiet relevanten Emittentenarten: Verkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm und Gewerbelärm. Das für die Berechnungen verwendete Computerprogramm LIMA berücksichtigt Hindernisse, Geländedaten und Ausbreitungsbedingungen entsprechend der gängigen Vorschriften.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgelegt, die wünschenswerte Zielwerte darstellen und per Landeserlass vom 21. Juli 1988 zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen werden. Sie lauten für:
Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags
45 dB(A) nachts

Die Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmemissionen erfolgte nach DIN 18005, Teil 1 und den RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Zur Ermittlung der DTV-Werte für die Straßen Brandroster, Halbenmorgen und Büschemerstr. wurden die Verkehrszahlen aus dem Gutachten „Variantenuntersuchung zur Anbindung des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach an die A4“ des Planungsbüros VIA zugrundegelegt. Für die Schätzung der DTV-Werte der Straßen Hasselstr., Zum Steinrutsch, Iddelsfeld und Steinmetzstr. wurden Untersuchungen in vergleichbaren Plangebieten herangezogen. Alle DTV-Werte sind mit einem Prognosezuschlag für die nächsten fünf Jahre versehen.

Die Berechnungsergebnisse der Straßenverkehrslärmimmissionen ergaben für die Gebäude entlang der Straße Brandroster tags und nachts Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA von 5 dB(A) und teilweise darüber hinaus. An allen anderen vorhandenen und geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte eingehalten und zum Teil wesentlich unterschritten.

Da es bei der Überplanung von Gebieten mit Vorbelastung auch darum geht, die vorhandene Situation zu verbessern, werden entlang der Straße Brandroster Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegt. Innerhalb der vorbelasteten Flächen sind für die Neubebauungen textlich näher beschriebene Anforderungen an den passiven Lärmschutz festgesetzt. Gleichzeitig werden ruhebedürftige Räume nur in den lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwände, werden als unverhältnismäßig angesehen und sind stadtgestalterisch innerhalb der Ortslage nicht erwünscht. Eine Reduzierung des Verkehrs um erforderliche 50% oder eine Geschwindigkeitsreduzierung

auf der Straße Brandroster sind unrealistisch, da sie Haupterschließungsfunktion für Refrath hat.

Für die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Schreinerei wurde in Anlehnung an die DIN 18005 und die Arbeitsanleitung zur Lärmsanierungsplanung ein flächenbezogener Schallleistungspegel zugeordnet. Von der Schreinerei gehen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus.

Die Abwägung der Lärmimmissionen macht eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Begriff „Bolzplatz“ erforderlich. Der Begriff des Bolzplatzes ist nicht fest umrissen. Als Bolzplatz wird im allgemeinen eine Fläche bezeichnet, die der spielerischen und sportlichen Betätigung Jugendlicher dient. In der Rechtsprechung und Literatur ist die Frage, ob es sich bei Bolzplätzen um Sportanlagen im Sinne der 18. BImSchV (Sportplatzlärmschutzverordnung) handelt, nicht unumstritten. Prof. Ketteler vertritt in seinem Aufsatz „Die Anwendbarkeit der 18. BImSchV und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf Bolzplätze und vergleichbare Anlagen für sportlich – spielerische Betätigung“ die Auffassung, dass Bolzplätze im klassischen Sinn (Kleinspielfeld mit festen Toren) den sportlichen Anlagen zuzurechnen sind. Dieser Auffassung schließt sich die Stadt Bergisch Gladbach an.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr.100 Nr. 100/1 und der hier zu Rede stehende Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- setzen in der Umgebung des vorhandenen Bolzplatzes ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ fest. Gem. §4 Abs.2 Ziffer 3. BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke im WA zulässig, wenn von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen. Lärmmessungen vor Ort wurden als unverhältnismäßig angesehen, da die üblichen Berechnungsmodelle auf Testreihen aufbauen und damit der Realität sehr nahe kommen. Zur Ermittlung des Störgrades wurde die 18. BImSchV herangezogen. Zwar ist die 18. BImSchV nicht direkt auf Bauleitplanverfahren anzuwenden, ihre Richtwerte liefern jedoch Hinweise auf die Zumutbarkeit des Lärmes. Die Berechnungsergebnisse zeigen sowohl an den vorhanden, als auch an den geplanten Wohngebäuden für alle Nutzungszeiträume deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA. Dies deutet, dass ein klassischer Bolzplatz in so unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung unzumutbar ist.

Das Rücksichtnahmegebot verlangt jedoch eine Einzelfall bezogene Betrachtung. Die Zulässigkeit des Bolzplatzes hängt in erster Linie von der Eigenart des WA Gebietes ab und ist weiterhin von der Größe der Spielanlage und den Nutzungszeiten abhängig. Das vorhandene WA wird, da es sich um eine größere Wohnanlage handelt, als ein weniger lärmempfindliches WA eingestuft. Darauf deutet auch die Tatsache hin, dass der vorhandene Bolzplatz bisher von der Nachbarschaft ohne große Beschwerden geduldet wird. Auch zählt er mit seinen Maßen (15m Breite x 30m Länge) und Ausstattung zu den kleinen Plätzen und ist in seiner Nutzung deutlich dem angrenzenden WA zuzuordnen.

Gleichwohl wird eine Reduzierung der Ausstattung des vorhandenen Bolzplatzes erforderlich um ihn mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglicher zu machen. Gesichert werden soll kein Bolzplatz im klassischen Sinn (Kleinspielfeld mit festen Toren), sondern ein Spiel und Kommunikationsbereich für Jugendliche, der auch für Ballspiele geeignet ist. Jungen Erwachsenen und Erwachsenen ist es zuzumuten für ihr Fußballspiel einen Sportplatz aufzusuchen. Um dies zu verdeutlichen wird im Bebauungsplan der Begriff „Ballspielfläche“ verwendet. Einzelheiten zur Ausstattung und zu den Nutzungszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

In der Abwägung wurden zur weiteren Verbesserung der Situation aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwände oder -wälle um die Ballspielfläche werden als unverhältnismäßig angesehen und sind stadtgestalterisch und pädagogisch an dieser Stelle nicht erwünscht. Eine Verschiebung der eigentlichen Lärmquelle, des Ballspielfeldes führt lediglich zu einer Verlagerung des Problems in andere Bereiche und wird daher ebenfalls als unverhältnismäßig angesehen. Für die neu heranrü-

ckende Wohnbebauung ist es jedoch technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar passiven Lärmschutz vorzusehen. Dieser wurde textlich mit Bezug auf die DIN 4109 näher bestimmt.

Die Schallreflexionen vorhandener und geplanter Gebäude sind in der Lärmberechnung eingeflossen. Sie sind kaum wahrnehmbar und daher nicht geeignet die geplanten Wohngebäude abzuwehren.

Eine Untersuchung der Lärmimmissionen für den Bereich der Tiefgaragen hat ergeben, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich an den Fassaden der geplanten Gebäude unmittelbar über den Tiefgaragenzufahrten zu erwarten sind. Für sie wurde der Lärmpegelbereich II ermittelt. Hier ist mit den üblichen Bauausführungen ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Da die Lage der Einfahrten im Bebauungsplan noch nicht konkret bestimmt sind, werden Einzelheiten der Vollzugsebene überlassen. In allen anderen Bereichen werden die Orientierungswerte eingehalten. Dies entspricht den Erfahrungen mit Tiefgaragenausfahrten von Mehrfamilienhäusern mit 8 bis 12 Wohnungen.

Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird gegen die, auf das und im Plangebiet wirkenden, Schallimmissionen ausreichend Vorsorge getroffen.

5.3 Altlasten

Im südöstlichem Bereich des Plangebietes befindet sich, laut Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach, die Altlastenverdachtsfläche Nr. 51 -Auf der Kaule-. Bei der Verdachtsfläche handelt es sich um vier kleine ehemalige Vertiefungen, die mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,50 m aufgefüllt wurden. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden diese Auffüllungen im Oktober 1989 untersucht. Die Analyseergebnisse zeigten keine besonderen Auffälligkeiten. Insofern ergeben sich keine Einschränkungen für den Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster-. Der Bebauungsplan setzt auf der Altlastenverdachtsfläche „private Grünflächen“ als Ausgleichsmaßnahme fest.

6 Ver- und Entsorgung

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

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des §51a Landeswassergesetz seit dem 01.01.96 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Nach der geologischen Untersuchungen des Büros Slach&Partner vom Januar 2001 kann das Plangebiet in zwei Zonen eingeteilt werden, wobei das westliche Baugebiet versickerungsfähig und das östliche Baugebiet (Wohnpark Refrath) nicht versickerungsfähig ist.

Im östlichen Plangebiet wird das anfallende Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen daher in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet. Im westlichen Plangebiet kann das anfallende Wasser von den Dachflächen vor Ort versickert werden. Einzelheiten hierzu sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Da das gesamte Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath liegt, wird das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen jedoch im gesamten Plangebiet nicht versickert. Für den erforderlichen Regenwasserkanal weist der Bebauungsplan, soweit er nicht innerhalb der Verkehrsflächen liegt, im westlichen Planbereich Leitungsrechte

aus. Aufgrund der Höhenverhältnisse wird zusätzlich ein Regenrückhaltebecken von 6 m Durchmesser unter dem südlichen Wendehammer erforderlich. Da das Becken innerhalb der Verkehrsfläche liegt, wird keine gesonderte Sicherung erforderlich.

Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

7 Umsetzung des Bebauungsplans

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes und damit zur Realisierung des Bebauungsplans wird die Anordnung einer Umlegung erforderlich. Ziel der Umlegung ist es die Grundstücke für eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten. Gleichzeitig wird der innerhalb des Plangebietes vorgesehene Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und seine gerechte Verteilung auf die Eingreifer geregelt. Wegen der Wechselbezüglichkeit wurde das Umlegungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnen.

Bereits am 13.07.89 fand für den Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- eine erste Anordnung der Umlegung statt. Im weiteren Verfahren prüfte die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses den damaligen Entwurf zum Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- in Bezug auf seine Durchführbarkeit. Hiernach war wegen der geringen Zuteilungsmasse (zu großer Anteil öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen) die Umlegung ohne Bereitstellung von Ersatzland nicht möglich. Daraufhin wurde der Entwurf mehrfach überarbeitet.

7.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Erwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche Ballspielfläche/Spielplatz, der Erschließungsmaßnahmen und durch die in Ersatzvornahme durch die Stadt herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen.

Erschließungskosten werden satzungsgemäß umgelegt. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen (12% der Sammelausgleichsmaßnahmen) sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Ihre Refinanzierung erfolgt ebenfalls über die Erschließungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach.

Die sich für die Stadt aus der Ersatzvornahme ergebenden Kosten werden gemäß „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB in der Stadt Bergisch Gladbach“ auf die Eingriffsverursacher umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 07. Januar 2002

gez.

Stephan Schmickler
Stadtbaurat