Begründung

**zum Bebauungsplan
Nr.6224 -Alt Refrath-
(gemäß §9 Abs. 8 BauGB)**

Gliederung

1. **Planungsanlaß / Verfahrensablauf**

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

3. **Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**
   - **3.1 Flächennutzungsplan**

4. **Städtebauliche Konzeption**
   - **4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte**
   - **4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB**
     - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
     - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
     - 4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
     - 4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
     - 4.2.5 Verkehrsflächen
     - 4.2.6 Private Grünflächen
     - 4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
     - 4.2.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
   - **4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §86 BauONW**
   - **4.4 Nachrichtliche Übernahme nach §9 Abs.6 BauGB**

5. **Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**
   - **5.1 Belange von Natur und Landschaft**
   - **5.2 Lärmimmissionen**
   - **5.3 Altlasten**

6. **Ver- und Entsorgung**

7. **Umsetzung des Bebauungsplanes**
   - **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**
   - **7.2 Kosten**

1. Planungsanlaß / Verfahrensablauf

Bereits am 07.03.1979 beschloß der Rat der Stadt Bergisch Gladbach eine erste Fassung des Bebauungsplans Nr.6224 -Alt Refrath- zur Aufstellung. Das Plangebiet umfaßte damals den Bereich zwischen den Str. Auf der Kaule, Jägerstr. (Sandbüchel) und Dolmanstr.. Planungsziele waren die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes, die Aufschließung neuer Baugebiete, sowie die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung der vorhandenen gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen. Ein erster Vorentwurf wurde den Bürgern gem. §2a BBauG im April/Mai 1980 vorgestellt.

Auf der Basis der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden im weiteren Verfahren verschiedene Verkehrskonzepte und Bebauungsvarianten erarbeitet. Als gestalterischer Schwerpunkt bildete sich hierbei der Bereich um die Taufkirche heraus. Nach einer Plangebietserweiterung südlich der Str. Sandbüchel fand eine 2. Bürgerbeteiligung, nunmehr gem. §3 Abs.1 BauGB im Februar/April 1988 statt.

Nach weiterer Diskussion beschloß der Planungsausschuß das Bebauungsplanverfahren für ein verkleinertes Plangebiet südlich der Golfplatzstr. fortzuführen. Gleichzeitig wurden Teilbereiche aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr.6215 - Sandbüchel - in den Planbereich einbezogen. Für den dahingehend überarbeiteten Vorentwurf fand eine 3. Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB im Januar 1991 statt.

Ende 1991 beschloß der Planungsausschuß die Planungsziele um das Ziel - Schaffung von Gemeinbedarfsflächen zur Sicherung von Kindertagesstätten - zu erweitern.

Einem Bürgerantrag des Bürger- und Heimatvereins Refrath e.V. wurde im Juni 1992 dahingehend entsprochen, daß für den Bereich um die alte Taufkirche eine Gestaltungssatzung und für das gesamte Plangebiet ein Grünordnungplan als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt wurden. Die Gestaltungssatzung trat als selbständige Satzung mit ihrer Bekanntmachung am 07.01.1994 in Kraft.

Der Grünordnungsplan und gesetzliche Veränderungen waren Anlaß zur grundlegenden Überarbeitung des Entwurfes. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6224 - Alt Refrath- wird der Innenblock Sandbüchel / Hirschanger / Simonswiese / Stachelsgut erstmalig als besonders schützenswertes Biotop gem. §20c BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bewertet und als Tabuzone bezeichnet. Darüber hinausgehend bestand aufgrund des am 01.05.1993 in Kraft getretenen §8a des Bundesnaturschutzgesetzes für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren.

Nachdem der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen diskutiert wurden, lag der Bebauungsplan gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.08.1994 bis einschl. 23.09.1994 öffentlich aus. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB an der Planung beteiligt. Während der öffentlichen Auslegung gingen sehr zahlreiche und zum Teil sehr kontroverse Bedenken und Anregungen ein.

Zur Problemeingrenzung wurde im weiteren Verfahren das Plangebiet deutlich verkleinert und geteilt. Hierbei sind die Bereiche, welche gem. §34 BauGB bereits bebaut

oder bebaubar sind und für die kein Planungserfordernis mehr besteht, sowie die Bereiche mit hoher ökologischer Sensibilität, z.B. Walrandbereich, aus dem Plangebiet herausgenommen worden.

Das Zusammenwirken von Gestaltungssatzung, Denkmalbereichsschutz und der Möglichkeit Auflagen über den Kaufvertrag (noch bebaubare Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt) an zukünftige Eigentümer weiterzugeben, ließ auch eine Herausnahme des Bereiches um die Taufkirche aus dem Bebauungsplan ratsam erscheinen.

Für das Gebiet östlich der Str. Hirschanger wurde, nach Aufgabe des Kindertagesstättenstandortes Simonswiese, eine Überarbeitung der Planung erforderlich. Da sich die Planungziele wesentlich geändert hatten, fand für diesen Bereich als Teil 1 im Mai 1997 erneut eine Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs.1 BauGB sowie eine der Träger öffentlicher Belange statt.

Für den Teil 2, Innenblock Stachelsgut / Simonswiese / Hirschanger / Sandbüchel bestand weiterer Klärungsbedarf, da unterschiedliche Aussagen zur ökologischen Wertigkeit und hier besonders in Bezug auf die Aussage, es handele sich um eine Fläche gem. §20c BNatschG (seit 15.8.94 § 62 LG NW), vorlagen. Zur endgültigen Klärung wurde ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben. Zusammenfassend hält das Gutachten fest, daß ein Bereich an der Ecke Hirschanger / Simonswiese zum heutigen Zeitpunkt eindeutig die Kriterien als "§ 62-Biotop" gemäß der LÖBF - Kartierungsanleitung "§62-Biotope in NRW, Stand 12.04.1996" erfüllt.

Da eine Ausnahmegenehmigung gem. §62 Abs.2 LG NW von der Unteren Landschaftsbehörde nicht in Aussicht gestellt wurde, wurde der Teil 2 des Bebauungsplans Nr.6224 -Alt Refrath- auf eine Straßenrandbebauung am Hirschanger bis auf die Höhe der ehemaligen Ruine begrenzt und dem Teil 1 im weiteren Verfahrensablauf wieder angegliedert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.6224 -Alt Refrath- liegt am nordöstlichen Randbereich des Stadtteiles Bergisch Gladbach - Refrath. Er wird im Süden von der Str. Sandbüchel begrenzt und erstreckt sich entlang der Str. Hirschanger bis zur Str. Simonswiese. Des weiteren umfaßt er einen Bereich in nord /östlicher Verlängerung der Str. Simonswiese.

Direkt an das Plangebiet grenzen im Osten der Waldbereich des Freizeit- und Naherholungsschwerpunktes "Saaler Mühle", im Norden, Westen und Süden weitere Wohngebiete an.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Am 01.01.98 ist die Novellierung des Baugesetzbuches in Kraft getreten. Für das Verfahren des Bebauungsplans Nr.6224 -Alt Refrath- werden die Überleitungsvorschriften des §233 in Anspruch genommen. Das Verfahren wurde zum Verfahrensschritt "2. Öffentliche Auslegung" umgestellt.

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath- 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.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath- liegen folgende allgemeinen Planungsziele zugrunde:

- Ordnung der vorhandenen, gewachsenen Baustrukturen, sowie sinnvolle Ergänzung derselben

- Erschließung des Innenbereiches in Verlängerung der Str. Simonswiese zur Schaffung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung ökologischer Belange

- Schutz vorhandener, lokal bedeutsamer Grünflächen

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, entsprechend der starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit max. 2 Geschossen zugeführt werden.

Entlang der vorhandenen Straßen hat sich über Jahrzehnte ohne planerische Vorgaben eine Bebauung entwickelt. Die Planung greift hier lediglich ordnend und ergänzend ein. Gestalterisches Ziel ist hierbei die Fassung der Straßenräume in lockerer Bauweise. Die Straßenrandbebauung wird dort unterbrochen, wo vorhandene Gehölze eine Grünvernetzung gewährleisten sollen. Hierdurch soll der Charakter einer stark durchgrünten Wohnsiedlung gewahrt bleiben.

Von den als potentielle Bauflächen erscheinenden Innenbereichen wird nach Abwägung aller Belange - und hier insbesondere der ökologischen - lediglich ein Teil des Innenblockes im nord/östlichen Plangebiet für eine durchgrünte Wohnsiedlung, deren Zentrum ein kleiner Platz bildet, aufgeschlossen. Geplant sind ca. 15 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser.

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über eine Planstr. in Verlängerung der Straße Simonswiese. Der "Dorfplatz" dient gleichzeitig als Wendekreis.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach §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 gewahr.

Südöstlich der Str. Hirschanger steht das Grundwasser sehr hoch an. Der Grundwasserflurabstand beträgt zum Teil nur ca. 0,20m. Auf der gegenüberliegenden Seite der Str. Hirschanger tritt im Kreuzungsbereich mit der Str. Sandbüchel das Grundwasser sogar aus. Hier befindet sich auch das festgestellte §62 LG NW - Biotop. Zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz des Biotops wird eine Unterkellerung für Teilbereiche des Plangebietes ausgeschlossen, siehe auch Nr. 5.1 und Nr.6 der Begründung. Die Festsetzung berücksichtig auch die Belange der betroffenen Eigentümer, da sie vor hohen Kosten für wasserdichte Kellerausführungen bewahrt werden. Sie erhalten Kompensationsflächen durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen.

Auf die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wird im Textteil hingewiesen.

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 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 ökologischer Bedeutung.

Die Geschoßzahlen wurden mit max. II aus dem Bestand entwickelt. Sie wahren den für Alt Refrath ortstypischen Charakter der Bebauung.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte, auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkte offene Bauweise dient der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Sie wurde aus dem Bestand entwickelt. Durch die Festsetzung soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen und die Voraussetzungen für eine Grünvernetzung geschaffen werden.

Die überbaubaren Flächen werden unter weitesgehender 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 tief ist, spätere Erweiterungen durch kleinere Anbauten, z.B. Wintergärten.

Lediglich im WA 1, im Kreuzungsbereich der Str. Hirschanger / Sandbüchel ist eine Bebauungstiefe von 20m zulässig. Die Vorrangigkeit des Grundwasserschutzes läßt an dieser Stelle keine Unterkellerung zu. Den betroffenen Eigentümern wird mit einer größeren Baufläche ein Ausgleich hierfür geschaffen..

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung weist keine einheitliche Gebäudeflucht auf. Um den Erhalt der für Alt Refrath typischen Bebauungsstruktur zu gewährleisten, nimmt die Planung vorhandene Gebäudefluchten und baut auf sie rechwinklig Bauflächen auf. Hiermit erhalten die vorhandenen Gebäude gleichzeitig sinnvolle Anbauflächen.

Die überbaubaren Flächen sind in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Um hier im nachhinein keine Bilanzverfälschungen durch Überschreitungen der Baugrenzen zu erhalten, werden diese 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 zugeordnet. Sie garantieren einen ausreichenden Abstand der Wohngebäude, und schaffen eine durchgängige Durchgrünung.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind innerhalb der Bauflächen, der für sie ausgewiesenen Flächen und in den Abstandsflächen zulässig. Darüber hinausgehend ist auf anderen Grundstücksteilen die Anlage von 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 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsstraßen Hirschanger, Simonswiese und Kirchfeld. Soweit diese innerhalb des Plangebietes liegen, setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen entsprechend ihrem Ausbau fest. Sowohl die Str. Hirschanger als auch die Str. Simonswiese sind grundsätzlich geeignet zusätzlich zum vorhandenen Anliegerverkehr, den durch die Bebauungsplan zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Aufgrund sehr hoher Binnenverkehre im Ortsteil Refrath entsteht jedoch während der Hauptverkehrszeiten zusätzlich Durchgangsverkehr von der Straße Alt-Refrath in Richtung Kippekausen (An der Wallburg), der über die Straßenzüge Stachelsgut / Simonswiese / Hirschanger verläuft. Diese Verkehrsprobleme werden nicht durch die Planung verursacht und können durch ordnungsbehördliche Maßnahmen z.B. die Einrichtung von Einbahnstraßen geregelt werden.

Zur Erschließung der neuen Bauflächen im östlichen Planbereich wird die Str. Simonswiese verlängert und mit einem Wendekreis versehen. Da bisher am Ende der Straße Simonswiese keine Wendemöglichkeit besteht, ist dieser für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Der Wendekreis ist so angelegt, daß er neben seiner Funktion als Verkehrsfläche auch den Anliegern als Treffpunkt für andere Aktivitäten dienen kann. Der Charakter eines Dorfplatzes soll durch die Festsetzung eines Baumstandortes im Mittelpunkt unterstützt werden. Ein Auswahlkatalog von einheimischen Großbäumen ist dem Texteil zu entnehmen.

Die Einengung im Einmündungsbereich ergibt sich zum Teil aus der Örtlichkeit. Mit dem Ziel einer kurzfristige Realisierung wurden die bestehenden Grundstückverhältnisse nicht angetastet. Eine leichte Verschwenkung ist zusätzlich geeignet als Geschwindigkeitsbremse zu fungieren. Die weitere Einengung durch Verkehrsgrün ist eher optisch zu verstehen. Die Fläche für Verkehrsgrün ist Bestandteil der Verkehrsfläche. Sie hat die Funktion das Oberflächenwasser zu versickern und wird daher in einem wasser- und luftdurchlässigen Material erstellt und begrünt. Hierdurch behält gleichzeitig der an dieser Stelle erhaltenwerte Baumbestand seinen Lebensraum. Sie ist jedoch als Mischfläche für größere Fahrzeuge überfahrbar.

Alle im Plangebiet ausgewiesenen Straßen haben die Funktion reiner Anliegererschließung. Durch ordnungsbehördliche Maßnahmen nach Umsetzung der Planung soll dies unterstützt werden. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sind die Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

4.2.6 Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen stellen eigenständige Flächen von städtebaulicher Bedeutung dar und beinhalten wegen ihres üppigen Baumbestandes einen ökologisch sensiblen Teilraum. Sie prägen wesentlich den Charakter eines stark durchgrünten Baugebietes mit. Sie werden durch Pflanzerhaltungsfestsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.25 BauGB ergänzt.

Ihre Sicherung und Nutzungsbeschränkung dient u.a. dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, verursacht durch zusätzliche Bauflächen entlang der Str. Hirschanger für die gleichen Eigentümer.

4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Festsetzungen gem §9 Abs.1 Nr.25a BauGB werden sowohl flächenmäßig als auch ohne Bestimmung ihrer Lage als Mindesforderung für jedes Baugrundstück getroffen.

Für sie textlich näher bestimmte Maßnahmen sind geeignet den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Die als Bestandteil des Textteiles beigefügte Artenliste ist als Auswahlkatalog anzusehen. Unter Berücksichtigung standortgerechter, einheimischer Arten wird hiermit den betroffenen Grundstückseigentümern ein individueller Gestaltungsspielraum gegeben (siehe auch Absatz 5.1 der Begründung).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen dienen der Eingrünung des geplanten Baugebietes gegen angrenzende Grünflächen. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang geschaffen werden. An der nördlichen Plangebietgrenze hat die geplante Hecke zusätzlich die Funktion die geplante Wohnbebauung wenigstens optisch vor den Immissionen des vorhandenen Garagenhofes zu schützen.

4.2.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage im Übergangsbereich zu angrenzenden Waldgebieten. Der überwiegend standorttypische Baumbestand prägt maßgeblich das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebietes und stellt eine Vernetzung zwischen den angrenzenden Waldflächen und den Wohnsiedlungsbereichen dar. Auf die Mehrheit der Einzelbäume treffen die Kriterien der städtischen Baumschutzsatzung zu. Auch die bereits bebauten Grundstücke an den Straßen Hirschanger, Simonswiese und Kirchfeld sind stark durchgrünt, so daß der Eindruck einer Gartenstadt entsteht. Planungsziel ist es in den bestandsgebundenen Bereichen diesen Eindruck zu erhalten und in der Planung fortzusetzen.

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzgruppen. Dort wo diese landschafts- und stadtbildprägend sind, werden "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" gem §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzt. Die Sicherung der Flächen dienen unter anderem dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

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 Planbereich, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung bzw. Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan eine maximale Dachhöhe von 5,50m fest. Hiermit sollen u.a. wirtschaftliche Auswüchse, wie die Unterbringung von mehreren Geschossen im Dach ohne Erreichen der Vollgeschossigkeit, verhindert werden.

Dem gleichen Ziel dienen die Beschränkungen der Dachaufbauten / Dacheinschnitte. Da-rüber hinausgehend sollen die Dachflächen möglichst zusammenhängend als Abschluß des Gebäudes ablesbar sein.

4.4 Nachrichtliche Übernahme nach §9 Abs.6 BauGB

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 und die "Gestaltungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der Taufkirche in Bergisch Gladbach - Refrath" in der Bekanntmachung vom 07.01.94.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde als höherrangiges Recht die "Wasserschutzgebietsverordnung - Wassergewinnungsanlage Refrath" vom 01.01.1988 vor gefunden. Die Grenzen der dort festgesetzten Wasserschutzzonen III A und III B wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des §1a Abs.2 des am 01.01.1998 in Kraft getretenen BauGBs besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 23.07.98 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". 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.

Um die Erheblichkeit des Vorhabens auf den Bereich "Natur und Landschaft" beurteilen zu können, wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Das untersuchte Gebiet ist in den bereits bebauten Bereichen entlang der Str. Hirschanger, Simonswiese und Kirchfeld durch die parkartig angelegten Gärten, markante Einzelbäume, Gehölze, Baumgruppen und Hecken charakterisiert.

In der Verlängerung der Str. Simonswiese befindet sich eine Wiese mit einzelnen Obst- und Laubbäumen. An sie schließen sich nördlich ein Gehölzbestand, Schrebergärten sowie eine Fettwiese an. Südlich befindet sich eine Gewerbebrache. Auf diesen Flächen findet der eigentlich Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die vorhandenen Biotoptypen wurden in ihrer landschaftsökologischen Bedeutung als gering bis mittel eingestuft.

Zur Eingriffsvermeidung wurden im Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath- ökologisch hochwertige Bereiche wie der Innenblock Hirschanger / Simonswiese / Stachelsgut / Sandbüchel und der Waldrandbereich während des Planverfahrens aus dem Plangebiet herausgenommen. Dies gilt insbesondere für ein §62 LG NW - Biotop im Kreuzungsbereich Hirschanger / Sandbüchel. Auch hier wurden ursprünglich geplante Bauflächen zurückgenommen. Der erhöhte Wohnraumbedarf im Wohnplatz Refrath, sowie das

städtebaulichen Ziel "Schonung des Außenbereiches" geben jedoch im verbleibenden Plangebiet der Wohnbauflächenerweiterung der Vorrang.

Zur Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1

Nr. 2 überbaubare Flächen im neuerschlossenen Bereich von max. 12m unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzgruppen

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 Grünfläche

Darüber hinausgehend wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert.

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird das Plangebiet in zwei Bereichen unterschieden. Entlang der Str. Hirschanger, Simonswiese und Kirchfeld wird, soweit sich die Bebaubarkeit nach §34 BauGB beurteilen läßt, kein Ausgleich erforderlich. Soweit hier jedoch während des Planverfahrens auf der Grundlage des alten Bebauungsplanentwurfes Baugenehmigungen erteilt wurden, erfolgt der Ausgleich durch Sicherung von hier reichlich vorhandenen erhaltenswerten Gehölzen. Hierzu wurden Festsetzungen gem. Nr. 25b BauGB (Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern) getroffen und den Eingreifern direkt zugeordnet. Die Nutzungsbeschränkung dieser Flächen rechtfertigt ihre Anrechnung zum Ausgleich.

Als eigentliche Eingriffsfläche verbleibt der Planbereich in Verlängerung der Str. Simonswiese, hier werden erstmalig Baurechte geschaffen. Die Größe der Eingriffsfläche beträgt ca. 8051m².

Durch die im Plan oder textlich bestimmten Maßnahmen

A1 Im gekennzeichneten Eingriffsbereich ist auf den Baugrundstücken je 250m² nicht bebaubare Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste A (Auswahl) zu pflanzen.

Pflanzliste A, Anpflanzen von Einzelbäumen

Hochstamm, Stammumfang 16 - 18, 3 x verpflanzt, keine Zierformen

Wildapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis
Stiel - Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter - Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld - Ahorn	Acer campestre

weitere Obsthochstammsorten

A2 Anpflanzen einer freiwachsenden Wildhecke aus einheimischen Sträuchern und Gehölzen.

Auf den im Plan mit FA gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind vorhandene befestigte Flächen zu entfernen und eine freiwachsende Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen der beigefügten Pflanzliste B anzupflanzen.

Pflanzdichte: je 1,5m² 1 Strauch
je laufende 15m 1 Gehölz

Pflanzliste B, Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen

Feld - Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild - Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Birne	Pyrus communis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Blutjohannesbeere	Ribes sanguineum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds - Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fructicosus
Sal - Weide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

wird der Eingriff in Natur und Landschaft im Eingriffsbereich zu ca. 73% ausgeglichen.

Als weitere Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Verkehrsfläche eine Heckenumpflanzung der geplanten Parkplätze, sowie ein Großbaum auf der als Wendehammer dienenden Platzfläche vorgesehen. Darüber hinausgehend wird eine ökologisch hochwertige Gehölzgruppe durch eine Festsetzung gem. §25b BauGB gesichert.

Unberücksichtigt bei der Ausgleichsberechnung blieb die Tatsache, daß zur Herstellung von Garten- und Ausgleichsflächen ca. 1500m² befestigte Flächen (Bodenplatte einer ehemaligen Gewerbehalle und ihre Zufahrten) unter erheblichem Aufwand entsiegelt werden. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen.

Der Ausgleich für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Heckenabpflanzung der Parkplatzflächen, durch Anpflanzung eines Großbaumes im Platzbereich, sowie durch Zuordnung eines Teiles der Sammelausgleichsmaßnahme A2 (Entfernen von befestigten ehemals gewerblich genutzten Flächen und das Anpflanzen einer freiwachsenden Wildhecke). Bei der Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahme wird entsprechend des Eingriffes ein Anteil von 47 % den Verkehrsflächen zugeordnet. Die Refinanzierung dieser Maßnahmen erfolgt über die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bergisch Gladbach. Die Kosten werden auf die nach §131 Abs.1 BauGB erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 (Allgemeine Bepflanzungsfestsetungen auf den Baugrundstücken) sind den Eingriffsgrundstücken direkt zugeordnet. Darüber hinausgehend werden 53 % der Sammelausgleichmaßnahme A2 (Entfernen von befestigten ehemals gewerblich genutzten Flächen und das Anpflanzen einer freiwachsenden Wildhecke) den Baugrundstücken zugeordnet. Bei der Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahme wurde berücksichtigt, daß bereits 45 % des Ausgleiches auf den Baugrundstücken direkt erfolgt. Sicherung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über die angeordnete Umlegung und in Ersatzvornahme durch die Stadt Bergisch Gladbach. Durch die Festsetzung der Ausgleichmaßnahmen auf privaten Flächen soll dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend noch offen gehalten werden, ob die Maßnahmen letztendlich als Gemeinschaftsanlage oder als parzelliertes Einzeleigentum bewirtschaftet und erhalten werden soll. Hinsichtlich dieser Entscheidung ist die Umle-

gungsstelle frei. Die sich für die Stadt aus der Ersatzvornahme ergebenden Kosten werden gem. §8a BNatschG-Satzung auf die Eingriffsverursacher umgelegt.

5.2 Lärmimmissionen

Im schallschutztechnischen Gutachten vom 31.07.1991 wurde unter Anwendung der RLS 90 die im damaligen Bebauungsplangebiet zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt. Das nunmehr verbleibende Plangebiet lag innerhalb des Untersuchungsgebietes. Mit Stellungnahme vom 10.10.1997 wurde das Gutachten überarbeitet und an die neuen Planungsziele (Wohnbebauung anstelle Kindertagesstätte) angepaßt.

Hiernach liegt die Lärmvorbelastung für den Tag zwischen 44 und 54dB(A) und für die Nacht zwischen 34 und 44dB(A). Durch den hinzukommenden Verkehr der geplanten 15 Wohneinheiten wird die Lärmbelastung an der vorhandenen Bebauung ansteigen, jedoch kleiner 3 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18805 für ein allgemeines Wohngebiet werden nicht überschritten.

Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich 2 der DIN 4109 zuzuordnen. Der geforderte Lärmschutz ist mit den heute üblichen Baumaterialien zu erreichen. Für den Bereich des Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath- wird kein besonderer Lärmschutz erforderlich.

5.3 Altlasten

Innerhalb des B-Plan-Bereiches befindet sich keine im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz. Für die Abwasserbeseitigung besteht in den Str. Hirschanger und Simonswiese ein im Trennsystem ausgebautes Kanalisationsnetz. Für die Planstr. soll das Trennsystem erweitert werden.

Die Abwasserkanalisation ist über das bestehende städtische Kanalnetz an die Kläranlage Beningsfeld angeschlossen. Für die zu erstellende Schmutzwasserkanalisation besteht Anschlußzwang.

Die Regenwasserkanalisation führt das Niederschlagswasser zum Saaler Mühlenbach. Die Nutzung des Regenwasserkanals durch die einzelnen Eigentümer ist freigestellt. Soweit von den Anliegern Erlaubnisse zur örtlichen Beseitigung des Niederschlagswasser eingeholt werden, wird seitens der Stadt auf die Anschlußpflicht verzichtet.

Bei Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Zur

Vorbereitung von Kanalbaumaßnahmen und zu Erkundungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden zwischen 1989 und 1995 verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt. Alle Bodenerkundungen zeigen einheitlich eine Deckschicht aus feinkörnigem Sand, der in tieferen Lagen Ton- und Kiesanteile sowie Einstreuungen von Braunkohleanteilen aufweist. Die anstehenden Böden sind bei ausreichendem Grundwasserflurabstand zur Versickerung gut geeignet.

Das Grundwasser zeigt von Südwest nach Nordost einen Anstieg des Grundwasserflurabstandes. Da die Geländeoberkante in gleicher Richtung stärker ansteigt, vergrößert sich der Grundwasserflurabstand von ca. 0,20m im Südwesten bis ca. 2,80m im Nordosten. Hierzu erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Das Niederschlagswasser von den neu zu erstellenden Straßen- und Wegeflächen wird im Eingangsbereich des neuen Baugebietes über eine Versickerungsmulde (Verkehrsgrün) beseitig. Der hier festgestellte Grundwasserflurabstand von ca. 1,50m wird als ausreichend erachtet. Zur Sicherung der Niederschlagswasserableitung in Extremsituationen erhält die Sickermulde einen Notüberlauf mit Anschluß an die Regenwasserkanalisation.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Zwar gab es in den ersten Vorentwürfen Bemühungen auf die vorgefundenen Eigentumsverhältnisse einzugehen. Wie sich jedoch in der weiteren Ausarbeitung herausstellte, ist eine ökonomische Erschließung sowie ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und seine gerechte Verteilung auf die Eingreifer nur über eine Umlegung zu regeln.

Im Planbereich Verlängerung Simonswiese sind lediglich 6 Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften von der Planung betroffen. Alle Betroffenen haben ein großes Interesse an einer kurzfristigen Umsetzung der Planung. Dies kann nur über eine Umlegung gewährleistet werden, da für eine privatrechtliche Vereinbarungen kein Ansprechpartner gefunden wurde.

Für diesen Bereich soll ein einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Im Einvernehmen mit den beteiligten Eigentümer können so in einem kostengünstigen und vergleichsweise unkomplizierten Verfahren alle Vereinbarungen getroffen werden, die erforderlich sind, um den Bebauungsplan kurzfristig umzusetzen.

7.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Erwerb, die Herstellung und die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die in Ersatzvornahme durch die Stadt herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten werden - soweit wie möglich - satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 12. November 1998

Kotulla
Erster Beigeordneter