B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6245 - Steinbreche -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Erfordernis der Planaufstellung / Verfahrensstand

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Situation / Bestandsbeschreibung
3.2 Allgemeine Planungsziele

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

4.1 Festsetzungen zum "Haus Steinbreche" und die es umgebende Grünfläche
4.2 Festsetzungen zu den geplanten Altenwohnungen
4.3 Festsetzungen zur geplanten Erweiterung des Schulkomplexes
4.4 Festsetzungen zu vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen
4.5 Festsetzungen zu vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen
4.6 Ausschlüsse von der Art der Nutzung
4.7 Erhöhung der Geschoßflächen um die Fläche notwendiger Garagen

5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

5.1 Firsthöhen / Hauptgesimshöhen

6. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

7.1 Belange von Natur und Landschaft
7.2 Lärmimmissionen

8. Ver- und Entsorgung

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen
9.2 Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung/Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 21.10.1986 die Aufstellung des BP Nr. 6245 - Steinbreche - beschlossen. Wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes war es, ein Nutzungskonzept für den Gebäudekomplex "Haus Steinbreche" und die ihn umgebende parkähnliche Grünfläche zu entwickeln. Der hierzu gefertigte Vorentwurf wurde ausgehängt und in einer Bürgerversammlung am 11.12.1987 vorgestellt.

Nachdem unmittelbar an dieses Plangebiet angrenzend die Erweiterung der Waldorfschule erforderlich wurde, beschloß der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 19.12.1989, den Planbereich des BP Nr. 6245 neu zu fassen. Durch die Gebietsausweitung sollten darüber hinausgehend Konflikte, die durch die Nachbarschaft von Schule, Wohngebiet und eines ansässigen Busunternehmens entstanden, bewältigt werden.

Während des weiteren Planverfahrens wurden sowohl für den Bereich des "Haus Steinbreche" als auch für den Bereich des Schulgrundstückes verschiedene Bebauungskonzepte gefertigt und diskutiert. Nach Auswertung der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.02.1991 beschloß der Planungsausschuß, die endgültige Fassung des Vorentwurfes den Bürgern erneut vorzustellen. Daraufhin hing der Plan in der Zeit vom 26.05.1992 bis zum 23.06.1992 aus. Eine Bürgerversammlung fand am 09.06.1992 statt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden im Planungsausschuß am 29.09.1992 beraten und in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

In der Ratssitzung am 16.03.1993 folgte der Beschluß zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Offenlage fand in der Zeit vom 08.03.1993 bis einschließlich 08.04.1993 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren zur Offenlage durchgeführt.

Nach der Offenlage wurde der Bebauungsplan und seine textlichen Festsetzungen ergänzt. Da die Ergänzungen keinen materiellen Regelungsgehalt haben, also lediglich der Klarstellung bereits getroffener Festsetzungen oder ihrer Rechtssicherung dienen, wurde auf eine erneute Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange verzichtet.

Über eingegangene Bedenken und Anregungen und über die Bebauungsplanergänzungen wird der Rat der Stadt Bergisch Gladbach gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluß entscheiden.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der BP Nr. 6245 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwikkeln.

Der Flächennutzungsplan sah bisher für das "Haus Steinbreche" und die es umgebende parkähnliche Grünanlage sowie für das Schulgelände "bauliche Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf" vor. Das weitere Plangebiet war als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Nachdem sich das Nutzungskonzept für das "Haus Steinbreche" und den es umgebenden Park verändert hatte, wurde für diesen Teilbereich des BP Nr. 6245 eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr.64/6245 - Steinbreche - und die Aufstellung des BP Nr. 6245 - Steinbreche - werden nach § 8 Abs. 3 BauGB als Parallelverfahren durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung sieht entlang der Dolmanstraße ein "Mischgebiet" vor. Der Park des "Haus Steinbreche" ist als "Grünfläche" ausgewiesen. Entlang des Mohnweges erstreckt sich eine "Wohnbaufläche", die bis an das "Haus Steinbreche" herangeführt wird.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als "Wohn-Siedlungsbereich" dargestellt. Gleichzeitig ist es als "wasserwirtschaftlicher Bereich" gekennzeichnet.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Situation/Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des BP 6245 - Steinbreche - liegt im Zentrum des Stadtteiles Bergisch Gladbach-Refrath. Es wird begrenzt von den Straßen "Mohnweg, Steinbrecher Weg, Steinbreche und Dolmanstraße," wobei die Dolmanstraße die Funktion der Haupterschließungs- und Geschäftsstraße für den Stadtteil Refrath erfüllt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, nur durch die Straße "Steinbreche" getrennt, befindet sich eine Sportanlage mit Sportplatz und Sporthalle. An diese schließt im Kreuzungsbereich der Straßen "Steinbreche/Dolmanstraße" ein Parkplatz an, der gleichzeitig anderen Veranstaltungen, wie Markt, Kirmes oder Flohmärkten, dient. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohngebiete.

Bis auf einige Baulücken und kleine Entwicklungsflächen im Innenblock ist der Bereich des BP Nr. 6245 bereits bebaut.

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in lockerer, offener Bauweise

geprägt. Die kleinteilige Straßenrandbebauung wird jedoch am Mohnweg deutlich durch ein Schulgelände unterbrochen.

Während sich das Schulgebäude der Grundschule mit seiner Zweigeschossigkeit von der Höhe her durchaus in die Wohnbebauung am Mohnweg einfügt, dominiert die Anlage des gesamten Schulkomplexes deutlich das Plangebiet. Durch seine Baumasse und die Viergeschossigkeit der rückwärtigen Waldorfschule hebt sich der Schulkomplex deutlich aus der Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung hervor. Die ca. 19.800 qm große Schulanlage umfaßt neben dem Gebäudekomplex einen Schulhof, ein Kleinspielfeld sowie ein Biotop.

Dieses Biotop bildet die grüne Mitte des Plangebietes. Es wirkt also über das Schulgelände hinaus und hat ökologische Bedeutung für das gesamte Plangebiet.

Eine weitere städtebauliche Dominante bildet der Gebäudekomplex des denkmalgeschützten "Haus Steinbreche" an der Dolmanstraße. Der Gebäudekomplex hebt sich zum einen durch seine Gebäudemasse und seine Gestaltung, zum anderen jedoch durch seine Lage innerhalb einer parkähnlichen Grünanlage deutlich aus seiner Umgebung heraus. Diese Grünanlage geht im Innenbereich in das Biotop der Schulanlage über.

Nutzungskonflikte ergeben sich im Plangebiet dort, wo das Schulgelände an die Wohnbebauung angrenzt. Diese werden jedoch durch begrünte Übergänge abgeschwächt. Daneben wirkt der Nutzungskonflikt Wohnen/Gewerbe ohne jede Abschwächung. Er wird durch ein Busunternehmen, das im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung am "Steinbrecher Weg" angesiedelt ist, ausgelöst.

Auf das Plangebiet wirken aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der "Dolmanstraße" Verkehrslärmemissionen ein.

3.2 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 6245 - Steinbreche - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Sicherung des Gebäudekomplexes "Haus Steinbreche" und der ihn umgebenden parkähnlichen Grünanlage durch Zuweisung einer sinnvollen Nutzung
- Schaffung von Bauflächen für Altenwohnungen
- Schaffung von Bauflächen zur Erweiterung der Waldorfschule
- Beseitigung der Nutzungskonflikte

- Schaffung weiterer Wohnbauflächen durch Erschließung von Innenbereichen

- Schaffung einer Fußwegevernetzung zwischen Dolmanstraße, Steinbrecher Weg, Mohnstraße und Steinbreche.

- Schutz und Entwicklung vorhandener, lokal bedeutsamer Grünflächen

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

4.1 Festsetzungen zum "Haus Steinbreche" und die es umgebende Grünfläche

Das 1983 unter Denkmalschutz gestellte "Haus Steinbreche" hat neben seiner baugeschichtlichen Bedeutung stadtbildprägenden Charakter für Refrath, es wirkt über das Plangebiet hinaus. Auch besteht eine emotionale Bindung der Refrather an dieses Gebäude. Zwar wird die Bausubstanz durch den Denkmalschutz gesichert, jedoch ist darüber hinausgehend, nicht zuletzt wegen seiner zentralen Lage, die Sicherung einer sinnvollen Nutzung dringend erforderlich.

Der FNP der Stadt Bergisch Gladbach wies dem "Haus Steinbreche" und der es umgebenden parkähnlichen Grünanlage eine Gemeinbedarfsfläche zu. Hierfür besteht jedoch in diesem Umfang und an dieser Stelle kein Bedarf mehr. Die Größe des gesamten Gebäudekomplexes und die innere Konzeption lassen eine Wohnnutzung nur im alten Herrenhaus zu. Für die anderen Gebäudeteile sind zukünftig nur gewerbliche Nutzungen im Bereich Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke denkbar. Daraus folgend wird das nördlich des Mohnweges gelegene "Mischgebiet" über das "Haus Steinbreche" hinaus erweitert.

Die das "Haus Steinbreche" umgebende Grünfläche soll für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Sie wird entsprechend als "öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage" festgesetzt. Die Parkanlage soll der ruhigen Erholung dienen, hierzu ist eine maßvolle Ausstattung mit Wegen und Bänken vorgesehen. Durch das Hineinragen der "Mischgebietsfläche" in die "öffentliche Grünanlage" soll in diesem Bereich eine Außengastronomie ermöglicht werden. Planungsziel ist es, hier im Zusammenwirken mit der öffentlichen Grünanlage, dem angrenzenden Marktplatz und der öffentlichen Sportanlage einen öffentlichen Anziehungspunkt zu schaffen.

Um die Bedeutung des Gebäudekomplexes als Solitär zu unterstreichen, wurde die Begrenzung des Denkmales gleichzeitig als Begrenzung der Baufläche festgesetzt. Da somit die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück klar geregelt ist, wurde auf die Festsetzung einer Bauweise ver-

zichtet. Abstände und Abstandsflächen zur benachbarten Altenwohnanlage sind über bauordnungsrechtliche Vorschriften regelbar.

Um den Eingriff in die das "Haus Steinbreche" umgebende Grünanlage möglichst gering zu halten, sind die notwendigen Stellplätze für die Nutzung "Haus Steinbreche" entlang der Straße "Steinbreche" gegenüber dem als öffentlicher Stellplatz dienenden Marktplatz angeordnet. Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs werden die Verkehrsimmissionen im Kreuzungsbereich Steinbreche/Dolmanstraße konzentriert. Die deutlichen Abstände zu geplanten und vorhandenen WA- und MI-Gebieten sorgen für eine Verkehrslärmminderung in diesen.

Die Gestalt der das "Haus Steinbreche" umgebenden "öffentlichen Grünfläche" geht von einer lichten, nur mit Einzelbäumen und Baumgruppen bewachsenen Rasenfläche im Kreuzungsbereich der Straßen Dolmanstraße und Steinbreche über eine waldartige dichte Bepflanzung in das angrenzende Biotop über. Da sich die Parkanlage im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach befindet und die vorhandenen Bäume bereits durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach gesichert sind, wird auf Bindungen für die Bäume verzichtet. Lediglich dort, wo sich städtebaulich relevante Bäume auf privaten Grundstücken befinden, wird eine Bindung zum Erhalt der Bäume festgesetzt. Auf die Festsetzungen von Fußwegen innerhalb der "öffentlichen Grünfläche" wird verzichtet. Sie sollen in der Örtlichkeit nach Topografie, Bepflanzung und gewohnten Laufrichtungen angelegt werden.

4.2 Festsetzungen zu den geplanten Altenwohnungen

Durch seine attraktive Lage im Übergangsbereich zwischen Stadt Köln und Bergischem Land hat Refrath eine hohe Anziehungskraft auf ältere Menschen, die hier ihren Ruhesitz einrichten. Hierdurch entsteht in Refrath ein erhöhter Bedarf an Altenwohnungen. Der Bereich um die Steinbreche bietet wegen seiner zentralen, aber ruhigen Lage beste Voraussetzungen für die Anlage von Altenwohnungen. Bei der Standortwahl für eine Altenwohnanlage auf dem Gelände des "Haus Steinbreche" war es Ziel der Planung, den Eingriff in die "öffentliche Grünfläche" möglichst gering zu halten. Durch das Heranrücken der Bauflächen für Altenwohnungen an das "Haus Steinbreche" wird symbolisch die ehemalige alte Hofanlage wiederhergestellt.

In Absprachen mit dem Landeskonservator und durch Einschaltung eines Investors konnten die überbaubaren Flächen exakt bestimmt und auf ein Minimum begrenzt werden. Somit erfolgt auch hier der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise. Um die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück deutlich zu begrenzen, wird ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nur dort zugelassen, wo nachbarschützende Belange nicht betroffen

sind.

Von der Art der Nutzung werden die Bauflächen für Altenwohnungen dem angrenzenden "allgemeinen Wohngebiet" zugeordnet, jedoch ist die Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB auf Wohngebäude mit Wohnungen für alte Menschen sowie Wohnungen für ihnen zugeordnete Pflege-, Verwaltungs- und Dienstleistungspersonen begrenzt.

Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen GRZ wird damit begründet, daß der Eingriff in die "öffentliche Grünfläche" möglichst klein gehalten werden soll. Im Gegenzug bietet die Einbettung der Altenwohnanlage in die "öffentliche Grünfläche" den Ausgleich für nicht überbaubare private Flächen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind somit gesichert.

Damit die Altenwohnanlage mit ihren Gebäudehöhen nicht in Konkurrenz zum denkmalgeschützten "Haus Steinbreche" tritt, sind die Höhen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen als Maß der baulichen Nutzung höchstzulässig über NN begrenzt worden. Hiermit ist die dritte Dimension eindeutig bestimmt, so daß auf die Ausweisung von Geschoßzahlen verzichtet wird.

Dadurch, daß die Art der Nutzung im WA 1 auf Altenwohnungen begrenzt wurde, war eine Minimierung der notwendigen Stellplätze auf 14 möglich. Ihre Lage im Innenbereich machte ein Abwägung erforderlich; hierzu wurden sie im BP exakt bestimmt. Erfahrungswerte gehen für die Nutzung "Altenwohnungen" von geringen Bewegungshäufigkeiten aus. Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Stellplätze geben der Nachbarbebauung einen weiteren Schutz.

Die Erschließung der Altenwohnanlage und der zugehörigen Stellplätze wird von der Dolmanstraße durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Durch den privaten Charakter dieser Erschließung soll als Schutz für die vorhandenen Anlieger und die Altenwohnungen eine Ruhezone gewährleistet und ein öffentlicher Mißbrauch verhindert werden. Die fußläufige Haupterschließung erfolgt durch die Parkanlage.

Weitere Konflikte, die durch die direkte Nachbarschaft von geplanten Altenwohnungen, vorhandenen Wohngebäuden und vorhandener Gastronomie entstehen, sind durch bauliche Maßnahmen wie Zuordnung der Räume und passiven Lärmschutz zu bewältigen.

4.3 Festsetzungen zur geplanten Erweiterung des Schulkomplexes

Das Schulgelände am Mohnweg beherbergt neben der kath. Grundschule eine Waldorfschule. Die Festsetzung des Schulgeländes als "Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule" ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt.

Im Endausbau wird die Waldorfschule 13 Klassen führen. Für eine voll ausgebaute, einzügige Waldorfschule reichen die jetzigen Schulgebäude jedoch nicht aus. Die Suche nach Erweiterungsflächen gestaltete sich ausgesprochen schwierig, da sich auf dem Schulgrundstück neben dem südlich gelegenen Feuchtbiotop eine schutzwürdige, ortsbildprägende Erlen-/Eichenbepflanzung auf dem Schulhof im Westen befindet. Unter Berücksichtigung dieser Bindungen sind Erweiterungen von Bauflächen nur in südöstlicher Richtung möglich. Sie sind durch Baugrenzen so begrenzt, daß das bestehende Feuchtbiotop und ein angrenzender Erlenbestand nur randlich berührt werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird ein auf dem Schulgelände vorhandenes Kleinspielfeld gekennzeichnet. Es ist zwar der Schulnutzung direkt zuzuordnen, jedoch macht es seine Lage zur geplanten heranrückenden Wohnbebauung abwägungsrelevant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen GRZ von 0,4 und einer höchstzulässigen GFZ von 1,2 sowie einer Geschossigkeit von bis zu 4 Geschossen eindeutig bestimmt. Die GRZ ist so gewählt, daß Grundstücksteilungen zwischen den beiden vorhandenen Schultypen möglich sind. Die GFZ geht von einer durchschnittlichen Dreigeschossigkeit der Schulgebäude aus, wobei viergeschossige Akzente denkbar sind. Der Wunsch nach einer Verdichtung der Schulgebäude ergibt sich nicht nur daraus, daß große Teile des Schulgeländes schützenswerte Grünflächen enthalten, sondern auch aus gestalterischen Vorstellungen. Eine Bebauung des Schulgeländes bis zu 4 Vollgeschossen ist zur Akzentuierung des Ortsbildes gewünscht und wird als verträglich mit der angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung angesehen.

Die besondere Eigenart eines Schulkomplexes läßt keine Festsetzungen der Bauweise zu, zumal die überbaubaren Flächen durch Festlegungen von "Baugrenzen" deutlich erkennbar sind. Dort wo nachbarschaftliche Belange durch die Schulgebäude betroffen werden, sind auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen ausgeschlossen. Einzelheiten regelt das Bauordnungsrecht.

Für die Flachdächer der Schulgebäude wird eine extensive Begrünung vorgeschrieben. Diese Begrünungen können im beschränkten Umfang für verlorengegangene und verbaute Vegetationsflächen Ersatz schaffen. Um die Umsetzung zu gewährleisten, wird die Festsetzung nur für Dächer über 100 qm und dort, wo es konstruktiv möglich ist, getroffen.

4.4 Festsetzungen zu vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen

Zur Sicherung der gewachsenen Strukturen erfolgt im Bebauungsplan im Bereich bestehender Wohnnutzungen entlang des Mohnweges, des Steinbrecher Weges und der Steinbreche eine Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet".

Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet".

Der z.Z. unbebaute Innenbereich am Steinbrecher Weg wird durch Stichstraßen für eine Einfamilienhausbebauung erschlossen. Anlehnend an die angrenzende, vorhandene Bebauung ist hier ebenfalls ein "allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Durch die Erschließung der z.T. recht tiefen Grundstücke am Steinbrecher Weg wird eine Verdichtung der Wohnbauflächen angestrebt. Die Verdichtung erfolgt zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs und berücksichtigt die zentrale Lage des Plangebietes.

Ein in diesem Bereich angesiedeltes Busunternehmen wird in Absprache mit dem Eigentümer in absehbarer Zeit aufgegeben. Die freigewordenen Flächen dienen ebenfalls der Schaffung neuen Wohnraumes. Mit der Aufgabe des Busunternehmens wird ein wesentlicher Nutzungskonflikt im Planbereich ausgeräumt.

Die Garagenzeile im rückwärtigen Bereich Steinbreche 28 wurde im BP als notwendige Garagen dargestellt. Sie wird unter Wegfall der Zufahrt von der Steinbreche zukünftig vom geplanten Erschließungsstich erschlossen. Die Ausweisung weiterer Bauflächen war hier nicht möglich, da für dieses Grundstück die zulässige GRZ mit der vorhandenen Bebauung ausgeschöpft ist. Da die Ausweisung einer einzelnen Baufläche im rückwärtigen Bereich für das Nachbargrundstück Steinbreche 26 geeignet wäre Spannungen zu erzeugen, wurde auch hier darauf verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ, einer GFZ und einer Geschoßzahl eindeutig begrenzt. Als GRZ wird die Obergrenze für "allgemeine Wohngebiete" gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer Wohnbauverdichtung Rechnung getragen. Da jedoch gleichzeitig der ortstypische Charakter einer lokkeren Ein- und Mehrfamilienhausbebauung gewahrt werden soll, wird die höchstzulässige Geschossigkeit auf - aus dem Bestand abgeleitet - II Geschosse begrenzt. Hieraus ergibt sich für das "allgemeine Wohngebiet" einheitlich eine GFZ von 0,8.

Demgegenüber unterscheidet sich im allgemeinen Wohngebiet die Bauweise. Während dort, wo bestehende Gebäude als Vorgabe für einzufügende Neubauten dienen, Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden, sind in den neu erschlossenen Bereichen aus gestalterischen Gründen Hausgruppen erwünscht.

Bei festgesetzten Bebauungstiefen von 14 m bis 16 m kann die Kleinteiligkeit der vorhandenen Wohngebäude nur durch gestalterische Festsetzungen, wie maximale First- und Gesimshöhen gesichert werden.

4.5 Festsetzungen zu vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt vom Steinbrecher Weg über Stichstraßen. Da die Stichstraßen lediglich der Erschließung einiger weniger Anlieger dienen, sollen sie als "verkehrsberuhigte Bereiche" ausgebaut werden. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wurde ihre Ausbaubreite teilweise auf 4,50 m reduziert.

Die platzartige Aufweitung der Stichstraße auf dem Gelände des auszulagernden Busunternehmens dient zum einen als Wendehammer, soll jedoch zum anderen als Gemeinschaftsraum für die umliegende Bebauung genutzt werden. Torartig markieren zwei Standorte für Baumpflanzungen den Eingang zum Gemeinschaftsraum. Zur Gestaltung der hofartigen Fläche sind durch textliche Festsetzungen zwei weitere Baumpflanzungen vorgeschrieben. Ihr Standort richtet sich nach den Versorgungsleitungen und den Einfahrten.

Die Verkehrsberuhigung des südlichen Erschließungsstiches erfolgt u.a. durch das Verschwenken der Fahrbahn. Im Bereich der Verschwenkung wird die Gestalt des Erschließungsstiches durch eine Verkehrsgrünfläche unterstützt. Die hier textlich geforderten Baumpflanzungen engen die Verkehrsfläche zusammen mit einem erhaltenswerten Baum auf der anderen Seite optisch ein. Die Zufahrten zu den angrenzendne Wohnbauflächen sind durch textliche Festsetzungen geregelt, da ihre genaue Lage erst mit Bebauung der Flächen bestimmt werden kann. Die Beschränkung der Einfahrten über die Grünfläche auf 3 m erfolgt um zu gewährleisten, daß eine sinnvolle Grünfläche verbleibt. Der Kurvenbereich ist als Wendehammer ausgebaut.

Planungsziel ist es, eine vom Straßenverkehr unabhängige Fußwegevernetzung zwischen den Straßen Dolmanstraße, Steinbrecher Weg, Steinbreche und Mohnweg zu schaffen. Die Vernetzung dient zum einen der Schulwegsicherung und soll zum anderen Naherholungssuchenden die ineinander übergehenden Grünflächen im Planbereich geregelt zugänglich machen. Hiermit werden unzählige durch die Grünflächen verlaufende Trampelpfade hinfällig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird auf eine genaue Ausweisung verzichtet, um beim Ausbau die Besonderheiten der Örtlichkeit berücksichtigen zu können. Um den ökologischen Eingriff in die größtenteils schützenswerten Bereiche möglichst gering zu halten, richtet sich die genaue Lage der Fußwege nach der Topografie und der Lage erhaltenswerter Bäume. Textlich werden lediglich die Erschließungsachsen festgesetzt.

Geplant ist ein Fußweg in Verlängerung des Erschließungsstiches vom Steinbrecher Weg parallel zur rückwärtigen Grenze des an der Steinbreche liegenden allgemeinen Wohn-

gebietes durch die öffentliche Grünfläche bis zur Dolmanstraße. Eine weitere Fußwegverbindung, die in Ansätzen bereits besteht, ist geplant vom Mohnweg ausgehend entlang der Gemeinbedarfsfläche, entlang des allgemeinen Wohngebietes bis zur Steinbreche. Während auch diese Verbindung sich weitgehend nach der Örtlichkeit richten sollte, sind dort, wo durch die direkte Nachbarschaft zu Wohnbauflächen private Belange betroffen sein könnten, "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich" festgesetzt.

4.6 Ausschlüsse von der Art der Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. Im Mischgebiet (MI) werden Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO in der Regel allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Beide Formen von Ausschlüssen dienen der Wahrung der ortstypischen kleinmaßstäblichen Bebauungsstruktur, die lediglich Akzente durch den Schulkomplex, die Altenwohnanlage und das "Haus Steinbreche" erhält.

4.7 Erhöhung der Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO wird im Textteil des Bebauungsplanes als Ausnahme die Hinzurechnung der Flächen notwendiger unterirdischer Garagen zur zulässigen Geschoßfläche festgesetzt. Diese Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Garagen fördern, da keine Freiflächen auf dem Baugrundstück in Anspruch genommen und Verkehrslärmimmissionen deutlich reduziert werden.

5. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

5.1 Firsthöhen / Hauptgesimshöhen

Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist auf den privaten Bauflächen zwischen 14 m und 16 m festgesetzt. Hieraus können im Zusammenwirken mit den großen Dachneigungen Gebäudehöhen entstehen, die den städtebaulichen Gesamteindruck sprengen. Um dies zu verhindern, wird eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Diese Höhe wurde aus den Firsthöhen der vorhandenen Gebäude abgeleitet. Darüber hinaus wird eine Hauptgesimshöhe festgesetzt. Sie ist bei geneigten Dächern mit der Traufhöhe gleichzusetzen.

Die First- und Hauptgesimshöhen werden entlang vorhandener oder geplanter Straßen auf das Straßenniveau bezogen.

Hierzu wurden für die geplanten Straßen als Bezug die Straßenachsen in ihrer Höhenlage kartiert.

6. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich, Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Refrath. Als höherrangiges Recht wurde die aufgrund § 19 WHG erlassene Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 01.01.1988 nachrichtlich in den BP übernommen.

Da die aufgrund § 45 LG NW erlassene Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach zeitlich vor dem BP mit Wirkung nach außen getroffen wurde und durch den BP nicht verändert werden soll, fand auch hier eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan statt.

Sowohl die Wasserschutzverordnung als auch die Baumschutzsatzung enthalten raumrelevante Regelungen. Ihre nachrichtliche Übernahme erfolgt, um das Verständnis für den BP und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen zu erleichtern.

7. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

7.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Freiflächen westlich des "Haus Steinbreche" und südlich der Schule sind als schutzwürdige Flächen (Vorschlag: Geschützter Landschaftsbestandteil) von der LÖLF in das Biotopkataster NW aufgenommen worden. Hiernach handelt es sich um einen teilweise verwilderten Park mit Rasenflächen zwischen teils altem Baumbestand und artenreichen Gehölzflächen. Der Wert dieser Fläche liegt begründet in der lokalen Bedeutung, der hohen Artenvielfalt und seinen Wert für Vögel, Kleinsäuger und Insekten sowie als Vernetzungsbiotop. In dem von der Schule betreuten Feuchtgebiet sollen Pflanzenarten der Roten Liste vorkommen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.02.1991 stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Vorrangiges Planungsziel war es, den Eingriff in den vorab beschriebenen Landschaftsteilen zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden daher im wesentlichen die derzeitigen Nutzungen festgeschrieben. Nicht vermeidbare bauliche Ergänzungen sind im Bereich des "Haus Steinbreche" an der Dolmanstraße, im Bereich des Schulkomplexes am Mohnweg und im hinteren Gelände des Steinbrecher Weges geplant.

Die baulichen Ergänzungen am "Haus Steinbreche" sind im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt unbedenklich, da sie auf bereits stark anthropogen verändertem Gelände

entstehen. Die Bauflächen der Altenwohnanlage sowie die dazugehörigen Stellplätze wurden unter größtmöglicher Beachtung der erhaltenswerten Bäume festgesetzt. Für die Altenwohnanlage konnte in Absprache mit dem Investor die Planung so weit konkretisiert werden, daß im Bebauungsplan lediglich die Ausweisung wirklich erforderlicher Bauflächen möglich war. Hierdurch und durch das Heranrücken der Bauflächen an den Bestand des "Haus Steinbreche" wurde der Eingriff in die Landschaft minimiert.

Die Gemeinbedarfsfläche - Schule - beherbergt neben der kath. Grundschule eine im Aufbau befindliche Waldorfschule. Für eine voll ausgebaute Waldorfschule (13 Klassen) reichen die vorhandenen Schulgebäude nicht aus. Bei Beibehaltung des Schulstandortes läßt sich die Ausweisung weiterer Bauflächen und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermeiden. Die Belange der Schule wurden als vorrangig zugelassen. In Absprache mit dem Schulträger konnte auch hier der Eingriff so minimiert werden, daß das Feuchtbiotop und der angrenzende Erlenbestand nur randlich berührt werden. Der auf dem Schulhof vorhandene Erlen-/Eichenbestand bleibt erhalten. Die Verbindung Park-Feuchtbiotop-Erlen-/Eichenbestand und somit eine Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes ist weiterhin gewährleistet.

Die befürchteten Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Feuchtbiotop wurden in einer vom Waldorfschul-Förderverein e.V. in Auftrag gegebenen Stellungnahme von Prof. U. Jux vom 12.02.1990 ausgeräumt. Hiernach wird die Versumpfung des vorhandenen Biotopes überwiegend auf Niederschläge, die in dem vorhandenen tonigen Gestein zur Staunässe führen, stellenweise aber auch auf hohe Grundwasserstände zurückgeführt. Darüber hinaus wird in künstlich angelegten Vertiefungen mit Hilfe von Folienauskleidungen Regenwasser zum Teil vom Schulhof her gesammelt. Diese Zuflüsse werden von der Planung nicht berührt, vielmehr kann zusätzlich das Regenwasser von den Dachflächen der geplanten Gebäude eingespeist werden, wobei die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachbegrünungen begrenzt als Wasserfilter wirken können.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde angeregt, den z.Z. in einem Regenwasserkanal durch das Plangebiet geführten Benningsfelder Bach offenzulegen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dieses nicht verhindert, da der Bebauungsplan hierfür Flächen zwischen der Altenwohnanlage und der geplanten südlichen Erschließungsstraße am Steinbrecher Weg freihält. Für die Offenlegung und Umgestaltung des z.Z. verrohrten Bachlaufes ist jedoch ein Verfahren nach § 31 WHG durchzuführen.

Für die privaten Grundstücke wurde wegen der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft gegeben. Durch die Verdichtung der Bauflä-

chen im Innenbereich wird eine Ausuferung von Bauflächen in den Außenbereich vermieden und damit eine Schonung der freien Landschaft verfolgt. Eine Eingriffsminimierung auf privaten Grundstücken wird durch textlich festgesetzte Begrenzungen der befestigten Flächen sowie durch Standortbeschränkungen für Stellplätze und Garagen erreicht.

Der verbleibende Eingriff in Natur- und Landschaft durch den Bebauungsplan - Steinbreche - wurde auf der Basis der "Bewertungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW, ermittelt. Die Eingriffsbewertung ist als Fachbeitrag der Begründung in der Anlage beigefügt.
Als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe - Schulerweiterung und Altenwohnanlage - sind innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen worden;

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Feuchtbiotop und Erlenwäldchen)

2. Vorschriften zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Dachbegrünung Schule, Stellplatzbegrünung Altenwohnanlage)

3. Öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Parkanlage Steinbreche).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß für die privaten Baugrundstücke dem Belang - Schaffung von Wohnraum - Vorrang gegeben wurde und unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes erfolgt der Ausgleich hier direkt auf dem jeweiligen Baugrundstück durch

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Der laut Eingriffsbewertung vom 05.04.1993 darüber hinausgehende Kompensationsbedarf - für geplante Verkehrsflächen, Schulerweiterung und Altenwohnanlage - wird durch die Ersatzmaßnahme - Umlaufgraben Kahnweiher - in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gedeckt. Die Maßnahme und ihre Lage zum Plangebiet wird in einem Plan in der Anlage der Begründung dargestellt.

Die während des Verfahrens angeregte Offenlegung des Benningsfelder Baches innerhalb des Plangebietes wird zum jetzigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig angesehen, da eine über das Plangebiet hinausgehende Weiterführung der Offenlegung nicht gewährleistet werden kann und die Offenlegung sich wegen der Tieflage des Kanals als technisch sehr aufwendig und somit sehr kostenintensiv erweist.

Daher bot sich als Ersatzmaßnahme in räumlich funktionalem Zusammenhang zum Plangebiet eine Umleitung des Saaler Mühlenbaches um den Kahnweiher an. Z.Z. fließt der Saaler Mühlenbach durch den Kahnweiher hindurch. Geplant ist aus ökologischen Gründen einen Umlaufgraben zur Führung des Baches zu errichten. Für diese Umgestaltung ist ein Verfahren nach § 31 WHG durchzuführen. Da sich die benötigten Flächen im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach befinden, kann von einer kurzfristigen (Verfahren nach § 31 WHG ca. 2 Jahre) Realisierung der Maßnahme ausgegangen werden. Die Maßnahme ist durch die Selbstbindung der Beschlüsse der Gemeinde gesichert.

7.2 Lärmimmissionen

Als Grundlage für die Abwägung der Lärmimmissionen wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 15.01.1993 ist als Fachbeitrag in der Anlage der Begründung beigefügt.

Wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschen beurteilt das Gutachten die Planung getrennt für die Geräuscharten Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie durch bereits bestehende Straßen. Lediglich der rückwärtige Bereich des Steinbrecher Weges wird durch zwei kleine Erschließungsstiche erschlossen. Da diese Sackgassen als verkehrsberuhigte Bereiche lediglich der Erschließung von je ca. 10 Wohneinheiten dienen, also keinerlei Durchgangsverkehr aufnehmen, wird ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen, daß die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Auch für das angrenzende Biotop ist keine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Da durch die Planung für alle weiteren Bereiche keine baulichen Eingriffe an den Straßen vorgenommen werden, gelten die Richtwerte der 16. BImSchV dort nicht. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Abwägung herangezogen. Laut Schallschutzgutachten werden für den Verkehrslärm unter Einbeziehung des ruhenden Verkehrs diese Orientierungswerte im Mischgebiet entlang der Dolmanstraße sowohl tags als auch nachts überschritten. Dies gilt abgeschwächt auch für das allgemeine Wohngebiet entlang der Steinbreche und nachts teilweise für den Mohnweg und den Steinbrecher Weg. Die Richtwerte der 18. BImSchV werden jedoch im Vergleich hierzu lediglich im Mischgebiet entlang der Dolmanstraße tags und nachts überschritten. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten werden diese eingehalten.

Da die Planung nicht in den bestehenden Verkehr eingreift und im Bebauungsplan die Art der Nutzung mit Ausnahme der Altenwohnungen aus dem Bestand entwickelt wurde, ist von einer Vorbelastung auszugehen, die eine Abweichung von den Orientierungswerten zuläßt, zumal andere Belange wie die Erhaltung der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen in zentraler Lage und die Bündelung des Verkehrs auf Hauptverkehrsstraßen zur Entlastung der Anliegerstraßen überwiegen. Als Ausgleich sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Hierbei fand entsprechend der Verkehrslärmbelastungen eine Staffelung unter Zurhilfenahme der "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenanlagen" der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) statt. Hierbei sind die Altenwohnungen aus Gründen der Vorsorge einem Sanatorium gleichgesetzt. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwände, werden als unverhältnismäßig angesehen und sind stadtgestalterisch in der zentralen Ortslage nicht erwünscht.

Nachdem die Planung von der Auslagerung des im Plangebiet vorhandenen Busunternehmens ausgeht, ist innerhalb des Plangebietes lediglich das im "Haus Steinbreche" angesiedelte Restaurant einschließlich seiner Stellplätze dem Gewerbelärm zuzuordnen. Für seine Lage im Mischgebiet wird davon ausgegangen, daß keine Immissionsbelästigung vorliegt, da sowohl die Richtwerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Anders sieht dies für das heranrückende allgemeine Wohngebiet mit der Altenwohnanlage aus. Hier werden die Richtwerte der TA Lärm in der Nacht an der Innenhoffassade überschritten. Da der Verkehrslärm den Gewerbelärm deutlich überlagert, ist mit den dort getroffenen Schutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz) auch der Schutz gegen den Gewerbelärm gewährleistet.

Laut 18. BImSchV (Sportlärmschutzverordnung) sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, daß die dort genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Zwar befindet sich im Plangebiet selbst nur ein zur Schule gehörendes Kleinspielfeld, jedoch hat der direkt ans Plangebiet angrenzende Sportplatz ebenfalls Auswirkungen auf das Plangebiet. Er wurde wie bereits der als Stellplatz dienende angrenzende Marktplatz in die Abwägung einbezogen. Der Sportplatz wird von den örtlichen Sportvereinen täglich bis maximal 20.30 Uhr genutzt. Bei beiden Sportplätzen ist von einer Vorbelastung auszugehen.

Mit den Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Verkehrslärm) an der Steinbreche ist bei Sportveranstaltungen auf dem Sportplatz durch Schließen der Fenster ein ausreichender Schutz auch in den Ruhezeiten erreicht. Im Bereich des Kleinspielfeldes wird ein Schutz der angrenzenden Bebauung desweiteren durch eine zeitliche Einschränkung der Sportplatznutzung im Bebauungsplan erreicht. Sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sind unverhältnismäßig, da mit den im Bebau-

ungsplan getroffenen Einschränkungen eine Richtwertüberschreitung nicht zu erwarten ist. Für den außerhalb des Plangebietes liegenden Sportplatz an der Steinbreche sind zeitliche Einschränkungen der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan nicht regelbar. Da jedoch die Stadt Betreiber dieses Sportplatzes ist, ist eine Einschränkung der Nutzung während der Ruhezeiten über die Nutzungsverträge gewährleistet.

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

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung in Trennkanalisation. Die Versorgung mit Energie und Wasser ist sichergestellt.

9. **Umsetzung des Bebauungsplanes**

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für die Erschließung erforderliche Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt oder der Nutznießer.

9.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch Grunderwerb und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, durch die Herstellung der Fußwegebeziehungen sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Die Kosten werden, soweit Satzungen vorhanden sind, umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 18.08.93.
In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG BP NR. 6245 -STEINBRECHE-

B18

36.99.02 05.04.1993

EINGRIFFSBEWERTUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 6245 - Steinbreche -

Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 04.11.1991 besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen erfolgt numerisch auf der Basis der "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen.

Zur Beurteilung der Wirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt ist es wichtig, zuerst die angetroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen nach Beurteilungskriterien, wie Naturnähe, Vollkommenheit, Repräsentanz, Artenvielfalt, landschaftliche und strukturelle Vielfalt, Entwicklungsstufe, Seltenheit der Arten und Ökosysteme, Unersetzbarkeit etc. zu beurteilen, um anhand dieser Bewertung des derzeitigen Naturzustandes den möglichen Schaden eines Eingriffes voraussagen zu können (Tab. 1).
Notwendig ist in gleichem Maße die Kenntnis über die Ausprägung, die Dimension und die Intensität der Wirkungsweisen (Wirkungszonen) zur Beurteilung der Erheblichkeit eines Eingriffs in den Naturhaushalt (Tab. 2).
Zuletzt wird, differenziert nach den einzelnen Biotoptypen, der flächenmäßige Gesamtanspruch auf Kompensationsmaßnahmen umgerechnet und summiert. Als Kompensationsmaßnahmen sind aus ökologischen Gründen nur solche Biotoptypen anzustreben, die nach ca. einer Generation einen mittleren Funktions-Erfüllungsgrad (Wertstufe 5) erreichen.
Ausgleichsmaßnahmen sollen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen; wenn dies im näheren Umfeld nicht möglich ist, dann sind sie an anderer Stelle im Stadtgebiet umzusetzen. Mit der Unteren Landschaftsbehörde sind die in Betracht kommenden Ausgleichsmaßnahmen einvernehmlich festzulegen. Dabei behält sich die Stadt vor, geeignete Maßnahmen und Flächen vorzuschlagen, die den Zielen der ökologisch orientierten Stadtentwicklungsplanung entsprechen.

Für den zur Bewertung anstehenden Bebauungsplan Nr. 6245 - Steinbreche - ergibt sich aus der Kompensationsberechnung ein Bedarf an 4.200 m² Kompensationsfläche. In die Berechnung floß nicht bzw. nur nachrangig der voraussichtliche Verlust des Erlenbestandes (F) im Osten der Schulerweiterung, der alten Erlen und Eichen im Pflanz-Beet auf dem Schulhof (K), der alten Eichen in der geplanten Bebauung im Westen des Plangebietes (L) sowie der Bäume im Bereich der geplanten Wegeverbindungen (H, F, G) ein. Aus diesem Grunde ist trotz der errechneten Kompensation für den Wegfall von Bäumen Ersatz entsprechend der Baumschutzsatzung zu leisten.

Die Freiflächen der Schule und Haus Steinbreche sind als schützenswerter Biotop von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung kartiert worden; dies spiegelt sich auch im hohen Gesamtdurchschnitt und damit in der Spalte "Ausschluß des Eingriffes" wieder. Bereits in der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 6245 - Steinbreche - wurde ein Eingriff in diese schutzwürdigen Bereiche als nicht vertretbar dargelegt. Wenn durch den Schulerweiterungsbau und die Wegeverbindung trotzdem diese Biotoptypen in Anspruch genommen werden, sind Ersatzpflanzungen notwendig (je 2 Bäume für einen zu entfernenden Baum).

Hinsichtlich der gesetzlich geforderten Eingriffsminimierungsmaßnahmen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, daß im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA1) je angefangene 150 m² nicht überbaute Fläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Gleiches gilt für je 50 m² angefangene Vorgartenfläche (bei mind. 30 m² Größe und 2,50 m Tiefe) und je 4 Stellplätze. Notwendig ist hier allerdings eine Ergänzung hinsichtlich der Baumarten und -qualitäten, sowie ein Hinweis, daß der Erhalt bzw. die Integration von bestehenden, nach Baumschutzsatzung erhaltenswerten Bäumen auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden kann.

Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die errechneten 4.200 m² Kompensationsfläche kommen im Bebauungsplangebiet Maßnahmen zur Dachbegrünung, Entsiegelung und Begrünung des Schulhofes sowie Offenlegung der Bachtrasse in Frage. Räumlich wie auch funktional würde sich ca. 200 m südlich des Plangebietes eine Umleitung des Saaler Mühlenbaches um den Kahnweiher anbieten. Heute besteht die Gefahr, daß nährstoffbelastetes Wasser des Kahnweihers abgeführt und damit die biologische Selbstreinigungskraft des Baches eingeschränkt wird.

Durch einen Teil der hier vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen dürfte der Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ausgeglichen werden. Eine genaue Bilanzierung kann erst nach Festlegung der konkreten Maßnahmen vorgenommen werden.

Tabelle 1

320

BEWERTUNG VOR DEM EINGRIFF

(HEUTIGE WERTIGKEIT DES BIOTOPTYPS)

BEWERTUNGSANTEIL 50%

BIOTOPTYP / GRÖSSE IN ha / WERTKRITERIEN	bebaute Grundstücke (WA) A	beb. Grundstück (Haus, Steinbrüche) B	beb. Grundstück (Schule) C	Grünfläche (Park) D	Grünfläche (Park) (Änderung in WA) E	Erlenbestand F	Brachfläche (Änderung in WA) G	Waldbestand (Feuchtgebiet) H	Waldbestand I	Baumgruppe K	Brachfläche mit Bäumen (Änd. in WA) L	Stoße Steinbrüche M
	2,33	0,55	1,05	0,60	0,03	0,27	0,12	0,78	0,06	0,13	0,69	0,17
SELTENHEIT DER PFLANZENGESELLSCHAFT	3	1	1	2	2	7	6	9	6	3	2	0
SELTENHEIT DER PFLANZEN- UND TIERARTEN	3	1	1	3	3	6	5	8	5	3	3	0
VIELFALT VON BIOTOPTYPEN IM NATURRAUM	1	1	1	4	4	6	5	7	4	3	2	0
VIELFALT DER SCHICHTENST.	3	1	1	5	5	7	6	8	7	6	3	0
ARTENVIELFALT	3	1	1	5	5	7	7	9	5	4	3	0
NATÜRLICHKEITSGRAD DES BIOTOPS	1	1	1	3	3	8	6	8	7	4	3	0
VOLLKOMMENHEITSGRAD DES BIOTOPS	1	1	1	4	4	7	6	8	7	4	3	0
REPRÄSENTANZ DES BIOTOPS IM NATURRAUM	1	1	1	4	4	7	6	7	6	3	3	0
BEDEUTUNG IM BIOTOPVERBUNDSYSTEM	1	1	1	4	4	7	5	7	6	3	3	0
FLÄCHENGRÖSSE, LÄNGE (MINIMUMAREAL, PUFFERZ.)	1	1	1	2	2	4	3	5	4	2	2	0
DURCHSCHNITT	2	1	1	4	4	7	6	8	6	4	3	0

50%

ENTWICKLUNGSTENDENZEN DER BIOTOPTYPEN												
GEFÄHRDUNGSGRAD	1	1	1	4	4	7	5	9	6	4	2	0
GRAD D. ERSETZBARKEIT	2	1	1	5	5	8	5	9	7	5	4	0
DURCHSCHNITT	2	1	1	5	5	8	5	9	7	5	3	0

GESAMTDURCHSCHNITT	2	1	1	5	5	8	6	9	7	5	3	0

AUSSCHLUSS D. EINGRIFFS						X		X				

Tabelle 2

B21

EINGRIFFSBEURTEILUNG U. KOMPENSATIONSBERECHNUNG

BEEINTRÄCHTIGTE BIOTOPTYPEN / BEEINTRÄCHTIGTE BEREICHE	BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR	A bebaute Grundstücke (WA)	B bb. Grundstück (Haus Steinbrecht)	C bb. Grundstück (Schule)	D Grünfläche (Park)	E Grünfläche (Park) (Anal. in WA)	F Erlenbestand	G Brachfläche (Anal. in WA)	H Waldbestand (Feuerstgebiet)	I Waldbestand	K Baumgruppe	L Brachfläche mit Bäumen (Anal. WA)	M Straße "Steinbrecht"										
		ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2	ha1 / ha2
Grundflächenzahl														0,17										
ZONE I: 1,0														0,17										
ZONE II: 0,6		2,38	0,55	1,05	0,60	0,03		0,12		0,06		0,69												
ZONE III: 0,4		0,95	0,33	0,42	0,12	0,01		0,05		0,02		0,28												
ZONE IV: 0,2							0,27		0,78		0,13													
ZONE V: —																								
ZONE VI:																								
ZONE VII:																								

FLÄCHENKOMPENSATION FÜR BEEINTRÄCHTIGTE BIOTOPTYPEN		0,95	0,33	0,42	0,12	0,01	*	0,05	*	0,02	*	0,28	0,17											
IN JETZIGER WERTSTUFE		2	1	1	5	5	8	6	9	7	5	3	0											

UMRECHNUNG DER FLÄCHENGRÖSSE IN WERTSTUFE 5

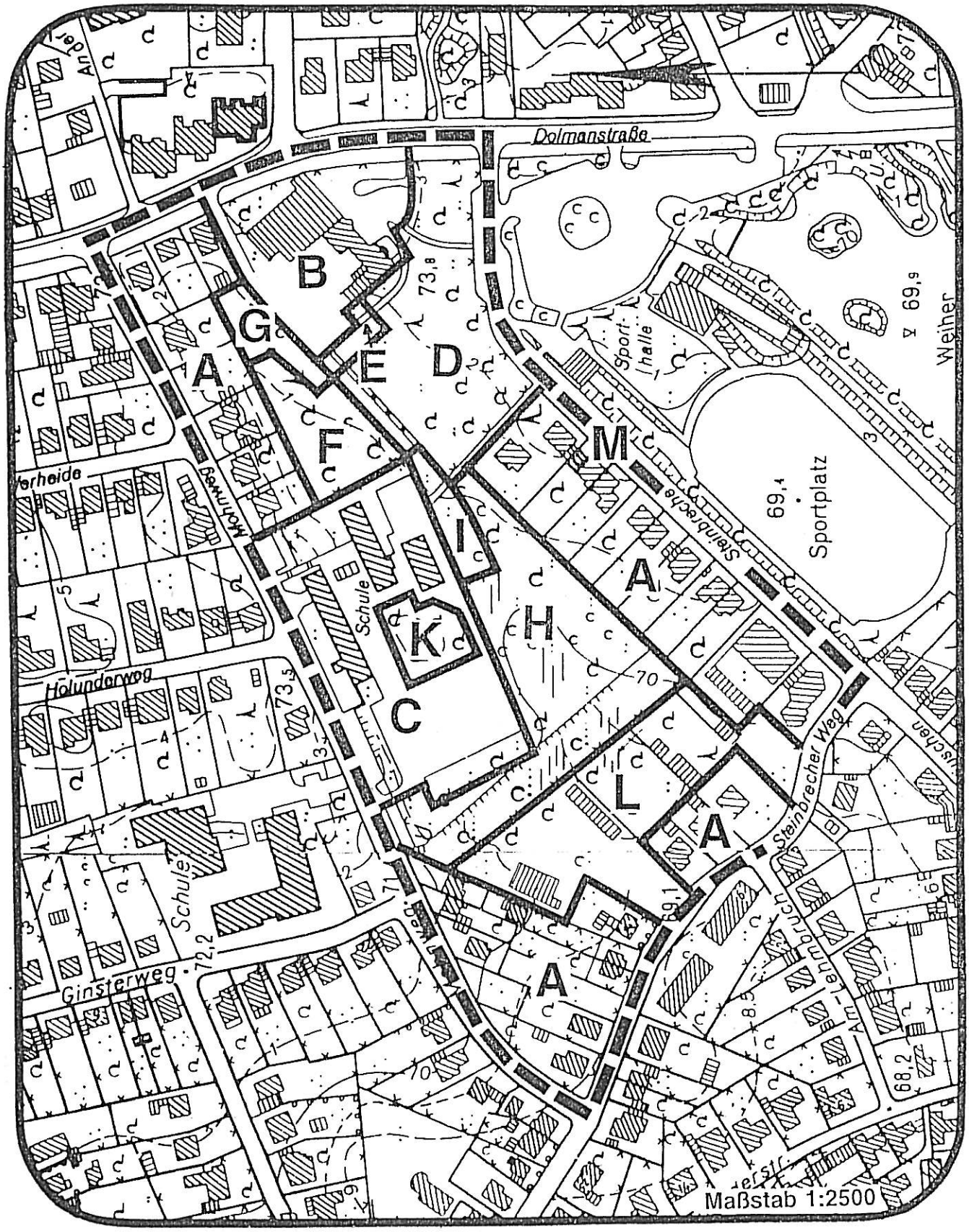
WERTSTUFENÄNDERUNG NACH		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5											
RESULT. FLÄCHENKOMPENSATION		*	0,07	0,08	*	0,01	*	0,06	*	0,03	*	0,17	*											

GESAMTE FLÄCHENKOMPENSATION NACH BIOTOP-WERTSTUFE 5 — 0,42 ha

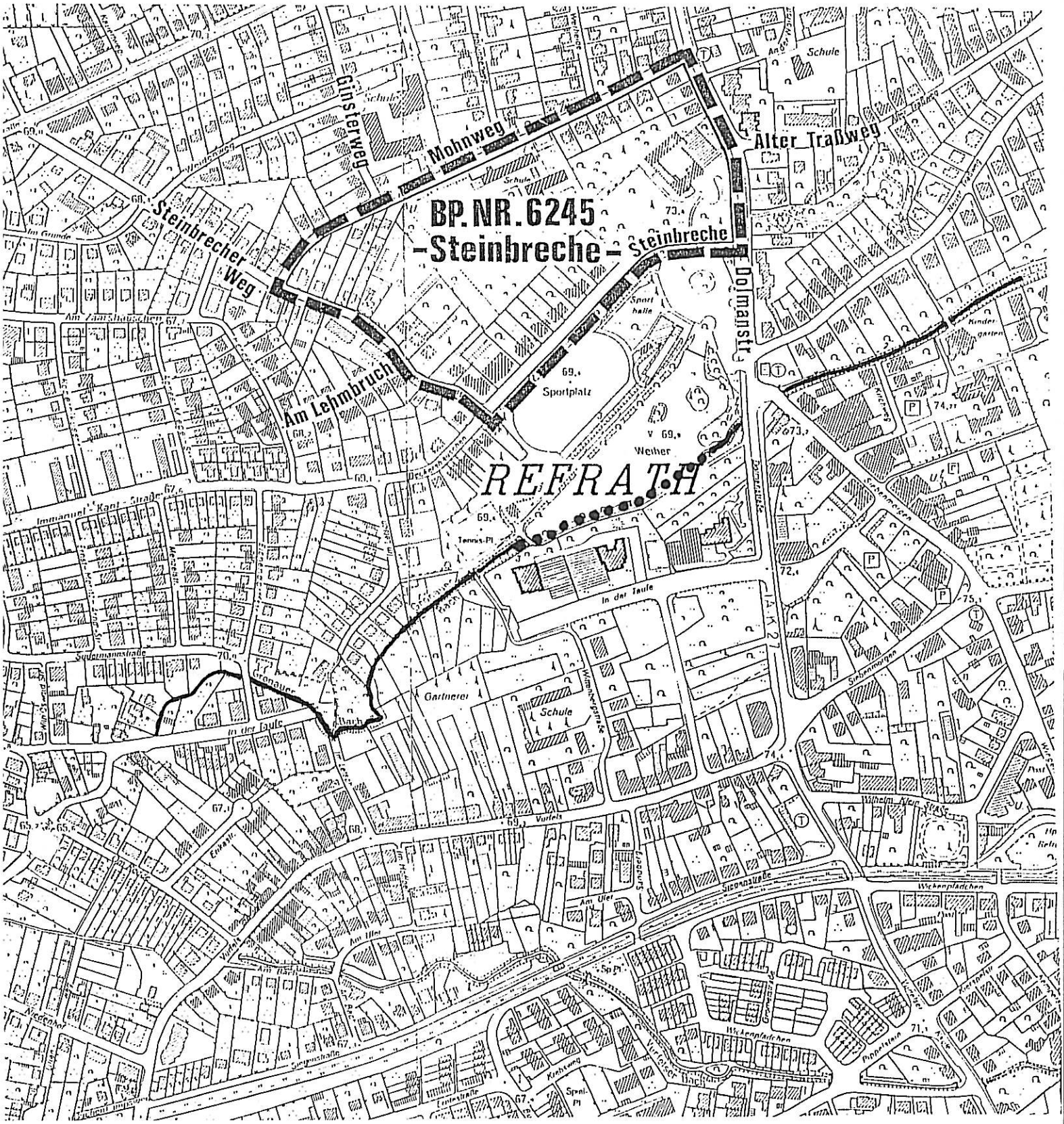
B22

Bebauungsplan Nr.6245

-Steinbreche-



ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG BP NR. 6245 -STEINBRECHE-



ERSATZMASSNAHME UMLAUFGRABEN KÄHNWEIHER

▬ ▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BP

〰 VERLAUF DES GRONAUER BACHES

● ● ● ● GEPLANTER UMLAUFGRABEN

9.8.93 R. Steffes