B E G R Ü N D U N G (nach § 9 Abs. 8 BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 6442 - Schubertstraße -

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in Bergisch Gladbach ist u.a. vorgesehen, die vorhandene Wohnanlage östlich der Schubertstraße im Ortsteil Frankenforst um eine Gebäudezeile mit ca. 36 WE zu erweitern.

Zur Durchführung dieser Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 6442 - Schubertstraße - ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf den im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten öffentlichen Spielbereich wurde verzichtet, weil der Spielplatzbedarf durch einen vorhandenen privaten Spielplatz, gemäß Landesbauordnung und Satzung der Stadt Bergisch Gladbach, gedeckt ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird erschlossen von der Frankenforster Straße (B 55), der Mozartstraße, der Beethovenstraße und der Schubertstraße.

Der im Bereich des Bebauungsplanes verrohrte Frankenforstbach soll wieder geöffnet werden. Zur Sicherung der künftigen Bachtrasse ist daher eine private Grünfläche (Bachbett und Ufergrundstücke) festgesetzt.

Der Ausbau bzw. die Renaturierung des Frankenforstbaches erfolgt nach Wassergesetzen.

Eine weitere private Grünfläche ist, in Anpassung an die Darstellung im Flächennutzungsplan, entlang der Frankenforster Straße ausgewiesen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Bäume, Sträucher und Bepflanzungen werden durch Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) gesichert.

Der im übrigen Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Für die von der geplanten Bebauung betroffenen 5 Bäume ist im Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung (neu anzupflanzende Bäume) vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

. . .

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von einer viergeschossigen Bauweise mit Flachdach geprägt. Bei der Festsetzung einer entsprechenden Geschoßzahl (IV) wäre zusätzlich ein sogenanntes Staffelgeschoß - sofern es im Sinne der BauO NW kein Vollgeschoß darstellt - zulässig. Diese Erhöhung der vorhandenen Bebauung würde jedoch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Aus diesem Grunde ist anstatt der Zahl der Vollgeschosse die "Höhe baulicher Anlagen" (Hmax) festgesetzt.

Der vom geplanten Bauvorhaben betroffene renovierungsbedürftige Garagenhof für 58 Pkw wird - unter Berücksichtigung des notwendigen Stellplatzbedarfs für den Neubau - durch eine Tiefgarage in zwei Ebenen (ca. 110 Stellplätze) ersetzt. Die Zufahrt erfolgt nach wie vor von der Schubertstraße aus.

Der ebenfalls vom geplanten Neubau und von der vorgesehenen Offenlegung des Frankenforstbaches berührte bestehende private Kinderspielplatz wird verlegt, wobei der vorhandene Baumbestand berücksichtigt wird.

Aufgrund des Verkehrslärms der Frankenforster Straße (B 55) liegen einzelne Gebäude im Lärmpegelbereich III und IV.

Unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen viergeschossigen Bebauung, des erhaltenswerten Baumbestandes entlang der Frankenforster Straße und aus gestalterischen Gründen, wurde auf die Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme verzichtet. Es ist daher ein passiver Lärmschutz - entsprechend einem Lärmgutachten - festgesetzt. Die Schalldämmung neu einzubauender Fenster muß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, entsprechen. Ein Übersichtsplan mit den eingetragenen Lärmpegelbereichen III (Schalldämmaß $R'_W \geq$ 35 dB als Mittelwert der Fassade) und IV (Schalldämmaß $R'_W \geq$ 40 dB als Mittelwert der Fassade), ist als Anlage beigefügt.

Für die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt ist eine "Einhausung" festgesetzt, die eine Pegelminderung $D \geq$ 10 dB(A) bewirkt.

. . .

Die Ein- und Ausfahrt wird mit Rankpflanzen eingegrünt. Da die technischen Gegebenheiten der Einhausung noch nicht vorliegen, konnte eine Pflanzdichte nicht festgesetzt werden.

Die Entwässerung erfolgt in Trennkanalisation mit Vorflut zum städtischen Entwässerungsnetz.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 36 neue Wohneinheiten errichtet werden.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Abwägung die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung ergänzt bzw. geändert.

Der von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Grundstückseigentümer hat dafür seine Zustimmung gegeben.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 27.02.1991

In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat

gehört zur Verfügung
vom 20. Juni 1991
Der Regierungspräsident
Im Auftrag