Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB
zur Ergänzungssatzung

Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –

---

1. Planungsanlass und Vorgaben übergeordneter Planungen

Ausgelöst durch einen Antrag, für Grundstücke auf der noch unbebauten westlichen Seite der Straße „Am Steinernen Kreuz“ Planungsrecht zu schaffen, werden diese im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen mit Aufstellung der Ergänzungssatzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Ergänzungsfläche korrespondiert mit der bereits bestehenden Bebauung auf den gegenüberliegenden Grundstücken der Straße „Am Steinernen Kreuz“ und bildet den künftigen Siedlungsabschluss im Westen von Hebborn.

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze zwischen Bergisch Gladbach Hebborn und Nußbaum westlich der Straße „Am Steinernen Kreuz“.

Die Satzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 3, Flurstücke 3220, 3954 und 4200 sowie Teile des Flurstücks 1840. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Satzungsplan gekennzeichnete Fläche.

3. Städtebauliche Konzeption

Mit der Ergänzungssatzung sollen fünf freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Die Erschließung ist über die Straße „Am Steinernen Kreuz“ gesichert.

Um ein den Grundstücksgrößen angemessenes Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten und zugleich die Höhenentwicklung der Gebäude gebietsverträglich zu gestalten, sind im Bereich der Satzung maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus sind aufgrund eines Geländeversatzes zwischen den zwei nördlichen und den drei südlichen geplanten Baugrundstücken, zwei unterschiedliche maximale Gebäudehöhen mit Bezug zum Straßenniveau festgesetzt. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

Um eine aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten, wurden die Baufenster ausschließlich baukörperbezogen und nicht bandartig festgesetzt. Hierdurch wird in Kombination mit der Bauweise (ausschließlich Einzelhäuser) eine gewisse Mindestgrundstücksgröße erreicht, die der umgebenden Siedlungsdichte Rechnung trägt. Die Festsetzung von maximal einer Wohnung in Wohngebäuden pro 400m² Grundstücksfläche sichert das Ziel einer geringen Wohndichte zusätzlich ab und dient dem Erhalt des villenartigen Charakters der Vogelsiedlung.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze auf der jeweils nordwestlichen Seite der Baukörper zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, einerseits die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Ruhezonen vom Parkverkehr freizuhalten sowie zusammenhängende Grünbereiche zu gewährleisten, andererseits eine geschlossene bauliche Front aus mehreren Garagen oder überdachten Stellplätzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden. Zudem wird jeweils auf der südöstlichen Seite der Baukörper eine Durchlässigkeit zur freien Landschaft gewährleistet.

4. Ver- und Entsorgung

In der Straße „Am Steinernen Kreuz“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet angeschlossen werden muss.

Bei der erstmaligen Bebauung von Grundstücken nach dem 01.01.1996 gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG), dass Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden muss, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Laut dem vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (April 2006) vom Büro Dipl. Ing. Barbara Schaar, Landschaftsarchitektin AK NW Köln, weisen die Böden im Plangebiet eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Im Rahmen des Bodengutachtens zum Thema Auffüllung (s.u.) wurde jedoch anhand zweier Versickerungsversuche festgestellt, dass eine einheitliche Bewertung der Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken nicht möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit soll daher baugrundstücksbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Falls möglich, soll vorrangig versickert werden. Ist keine Versickerung möglich, kann an den in der Straße vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

5. Umweltbelange / Eingriffsbilanz

Der Bereich der Satzung unterliegt derzeit dem Landschaftsschutz. Die Untere Landschaftsbehörde hat die Herausnahme des Satzungsbereichs aus dem Landschaftsschutz nach Rechtskraft der Satzung mit Schreiben vom 08.04.2002 bestätigt. Das südlich in ca. 100m Entfernung benachbarte Naturschutzgebiet „Peterskaule“ wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Aus dem vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (April 2006) vom Büro Dipl. Ing. Barbara Schaar, Landschaftsarchitektin AK NW Köln, sowie der ergänzenden Stellungnahme durch den Fachbereich 7-36 (Mai 2008) geht hervor, dass keine bedeutsamen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter Topographie, Geologie und Böden, Klima und Hydrologie, Landschaftsbild und Erholungsnutzung zu erwarten sind. Mit der geplanten Bebauung erfolgt hingegen eine Beeinträchtigung von Biotopen, die ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde zudem unter Beachtung des Planungsleitfadens des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen 2007) untersucht, ob europäisch oder national geschützte Arten von der vorgesehen Planung betroffen sind. Ergänzend wurden im Frühjahr 2010 drei Begehungen durchgeführt. Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden.

Bei der ergänzenden Stellungnahme zur Eingriffsbewertung wird vor dem Hintergrund eines zusätzlichen Baufeldes von einer baulichen Ausnutzung der Grundstücke von 30% (gegenüber 25% im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) ausgegangen. Darin sind auch die Flächen für Garagen und Zuwege enthalten. Bei einer Größe des Satzungsgebietes von 4505m² beträgt die Eingriffsfläche 1352m². Die Eingriffsfläche wird in der ergänzenden Stellungnahme insgesamt als strukturreicher, parkartiger Garten mit Baumbestand eingestuft. Nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung (Arbeitshilfe Eingriffsbewertung NRW) kommt der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 5 zu.

Der ökologische Flächenwert der Eingriffsfläche (Fläche x Biotopwert) beträgt 6760 Punkte. Der Ausgleich in Höhe von 6760 Punkten erfolgt über das städtische Ökokonto und wird dem Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“ (Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur: 004, Flurstück: 03212) mit der Maßnahme „Herstellung, Extensivierung und Pflege von artenreichem Magergrünland“ zugeordnet. Der Ausgleich wird über das Umlegungsverfahren gesichert.

6. Bodenuntersuchung

Im Plangebiet befindet sich keine im Altlastenkataster registrierte Altlastenverdachtsfläche.
Auf Grund von Hinweisen auf eventuelle anthropogene Veränderungen wurde vorsorglich ein umweltgeologisches Gutachten erstellt (vgl. Gutachterlicher Bericht zu einer orientierenden Bodenuntersuchung auf einem Grundstück „Am Steinernen Kreuz“ in Bergisch Gladbach-Paffrath, Ingenieurbüro für Geologie + Umwelt, November 2008). Danach wurden keine anthropogenen Veränderungen auf den Grundstücken festgestellt, allerdings geogen bedingte, erhöhte Schwermetallgehalte vorgefunden.

Nach Aussagen der Gutachterin bestehen für die vorgesehenen Wohnnutzungen grundsätzlich keine Bedenken. Im Hinblick auf die Prüfwerte der BBodSchV ist jedoch bei sensiblen Nutzungen der Außenbereiche sicher zu stellen, dass ein direkter Kontakt mit belasteten Bodenschichten weitestgehend ausgeschlossen wird. Dies bedeutet eine erhöhte Anforderung an die Gestaltung der nicht versiegelten Außenflächen, weshalb die festgestellten Bodenbelastungen als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen sind und das Satzungsgebiet im Plan entsprechend gekennzeichnet wurde. Ergänzend wurden Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 18.04.2011
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat