VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1241 - IM PLACKENBRUCH II -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs.8 BauGB

Vorhabenträger: Rolf Bauer, Bruchstraße 5 - 52156 Monschau

Begründung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Es besteht nach wie vor ein Bedarf an preiswerten Eigenheimen für junge Familien an infrastrukturell gut ausgestatteter Stelle. Aus diesem Grunde beabsichtigt der Vorhabenträger im Bereich Plackenbroich in Bergisch Gladbach - Schildgen ein Siedlungsprojekt mit Doppel- und Gruppenhäusern für Familien mit Kindern zu realisieren.
Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich (§ 1 (3) BauGB).

2. Planaufstellung

Auf der Basis des vom Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes beschloß der Planungsausschuß der Stadt am 27.06.2002 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB. Diese wurde mit einer öffentlichen Bürgerversammlung am 17.07.2002 und einem anschließenden 14 tägigen Aushang durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB am Verfahren beteiligt.
Das Ergebnis dieses Beteiligungsverfahrens wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.09.2002 beraten und der Aufstellungsbeschluß für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen Offenlage gefaßt.
Die Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat vom 04.10. bis 04.11.2002 stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung wird am 28.11.2002 vom Planungsausschuß der Stadt beschlossen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet ist begrenzt durch die bebauten Parzellen entlang der Kempenerstraße und des Odenthaler Markweges, sowie durch die Siedlung Im-Plackenbruch und im Südosten durch die unbebauten Parzellen entlang des Neuenhauser Weges, sowie die Siedlung Im Merzfeld.
Im nordwestlichen Bereich wird die Fremdparzelle Nr. 1846/ 504, Eigentümer Nöster, in das Plangebiet miteinbezogen.

4. Bestehende Planungen

Die Landesplanung weist das Plangebiet im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit Grundwasser- und Gewässerschutz" aus.
Im Flächennutzungsplan der Stadt (FNP) ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" und im südlichen Teilbereich als "Grünfläche" dargestellt. Für letztere wurde ein Umwandlungsverfahren in "Wohnbaufläche" durch die Stadt eingeleitet.

Das Gebiet wird erfaßt vom Landschaftsplan Nr. 4 "Mittlere Dhünn". Es ist jedoch von keinen Festsetzungen betroffen. Lediglich der südliche Teil des Plangebiets ist in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel "Grünfläche" dargestellt.

Das Plangebiet ist in einem Entwurf zur Unterschutzstellung als Wasserschutzgebiet aus dem Jahre 1999 als "Wasserschutzzone III b" vorgesehen. Die Unterschutzstellung wurde jedoch bisher nicht rechtswirksam.

Das Plangebiet unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Geologische Situation.

Es handelt sich um ein topografisch ebenes Gebiet mit geringem Gefälle zum südlich liegenden Bachlauf. Der oberflächennahe Untergrund besteht im größeren nördlichen Bereich aus Podsole und Podsol-Braunerden und im kleineren südlichen Teil aus Pseudogley-Braunerden, schwach staunaß. Im Einzelnen sind die geologischen Gegebenheiten in dem Gutachten des Büros für Hydrogeologie Eckardt, Aachen, vom 23.07.2002 dargelegt, das Bestandteil des Planverfahrens ist.
Der Gutachter kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes die Versickerung der Oberflächenwässer im gesamten Plangebiet nicht möglich ist.

Nach Altlastenkarte gibt es in dem Gebiet keine bekannten Kontaminationen

Die gesamte Fläche gehört zum Wasserschutzgebiet Köln-Höhenhaus.

5.2 Ökologische Situation

Das Gelände besteht im Wesentlichen aus Weideflächen, die im Süden an einen meist trockenen Bachlauf angrenzen. Dieser geht westlich des Plangebiets in eine unterirdische Verrohrung über.
Die detaillierte ökologische Untersuchung wurde vom Ing.-Büro NARDUS in der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorgenommen, die Bestandteil des Planverfahrens ist.

5.3 Städtebauliches Umfeld

Das Siedlungsgebiet liegt als Enklave innerhalb vorhandener heterogener Siedlungsstrukturen. Es wird umschlossen von einer 1-geschossigen Reihenhaussiedlung im Osten, von teilweise 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern im Westen und massiver Mehrfamilienhausbebauung an der Kempenerstraße. Im Norden grenzen Ein- und Mehrfamilienhäuser in meist 2-geschossiger Bauweise an. Die Grundflächenzahl, also das Maß der versiegelten Fläche, liegt bei der geplanten Bebauung unter den Werten der vorhandenen Umringsbebauung.
Die vorhandenen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen sind vom Siedlungsgebiet aus bequem zu Fuß zu erreichen.

5.4 Erschließungsvoraussetzungen

Es sind an 3 verschiedenen Stellen des Erschließungsgebietes Anbindungen an öffentliche Straßen vorgesehen. Das sind zwei Straßen aus der Siedlung Im-Plackenbruch und die Straße Im-Merzfeld. Die Einmündungen dieser Straßen erfolgen auf den Odenthaler Markweg, bzw. über den Neuenhauser Weg auf die Kempenerstraße.

Über die Straße Im-Merzfeld ist das Gebiet an die öffentliche Kanalisation Neuenhauser Weg/ Kempenerstraße angeschlossen. Die Kanäle wurden beim Bau der Straße Im Merzfeld bereits für eine entsprechende Siedlungserweiterung dimensioniert.

Das o.a. hydrogeologische Gutachten hat die Möglichkeit der Versickerung der Oberflächenwässer eindeutig verneint. Daher ist es erforderlich, das Oberflächenwasser in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeine Planungsziele

Schaffung familienfreundlicher Wohnformen auf erschwinglichem Preisniveau in der Nähe der nahezu komplett vorhandenen Infrastruktur.

6.2 Konkreter Planungsinhalt

Es werden 2-geschossige kleine Hausgruppen entstehen, teils in Doppelhausform, teilweise in Dreiergruppen. Die Hauseinheiten sollen, so weit möglich, unmittelbar mit dem Auto erreichbar sein. Wo dieses aus Gründen einer rationellen Erschließung nicht möglich ist, sind die zugehörigen Stellplätze direkt am Zugangsweg oder am jeweiligen Garten angeordnet.

Die Erschließung erfolgt dezentral über ein differenziertes Wegesystem aus Straßen, Plätzen und Fußwegen. Die Verkehrserschließung mündet in Sackgassen. Die jeweiligen Plätze und Straßen können als Spielstraßen genutzt werden.
Durch die dezentrale Erschließung wird eine Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die bestehenden drei Siedlungsstraßen erreicht. Ein Durchfahrtsverkehr findet auch künftig auf diesen Straßen nicht statt. Nur für Notfälle (z.B.Feuerwehr) ist nach Entfernung einer Straßensperre die Durchfahrt von der Straße im Plackenbruch zur Straße ImMerzfeld möglich.

Die Häuser werden maßstäblich so gestaltet, daß sie sich in das umschließende Siedlungsbild einfügen. Die 2-geschossige Bauform ergibt den gestalterischen Übergang von der massiven 3-geschossig wirkenden Bebauung an der Kempener Straße zu den 1-geschossigen Reihenhauszeilen der Siedlung Im-Plackenbruch.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem § 9 (1) BauGB und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und für eine sinnvolle Erschließung erforderlich. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Gewährleistung eines architektonisch ausgewogenen homogenen Siedlungsbildes notwendig.

Um die maßstäbliche Einordnung in das Siedlungsbild zu gewährleisten, sind die maximalen Baukörpergrößen in der Flächenausdehnung, in der Geschoßzahl und in der Höhe festgelegt. Für ein ruhiges harmonisches Siedlungsbild ist außerdem eine einheitliche Dachform vorgeschrieben. Ferner sind Festsetzungen hinsichtlich der materialmäßigen Ausbildung befestigter Flächen erfolgt, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

8. Art der baulichen Nutzung

Das Siedlungsgebiet ist entsprechend der gewünschten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Um die Wohnqualität gegen nicht wohnungsbezogenen Verkehr abzusichern, sind die nach Baunutzungsverordnung für ein WA-Gebiet als Ausnahme zulässigen störenden Nutzungen ausgeschlossen.

9. Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung der BauNVO ist die bauliche Nutzung der Grundstücke durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen, die maximal zulässigen Grund- u. Geschoßflächenzahlen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.
Wegen der Anrechnung der Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten auf die Grundflächenzahl, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 für bauaufsichtlich geforderte Stellplätze festgelegt. Dieses dient der landesplanerisch gewollten intensiven Ausnutzung des Baulandes an infrastrukturell gut ausgestatteten zentralen Standorten.

10. Verkehrsfläche

Die Erschließung durch Sackgassen gewährleistet eine der Zweckbestimmung Wohnen angepaßte niedrige Geschwindigkeit ohne Durchfahrtsverkehr und die Möglichkeit des Spielens für Kinder auf den Wendeplätzen.
Für u.a. Katastrophenfälle ist wegen der relativ langen Sackgasse der Verlängerung der Straße Im Merzfeld eine Durchfahrtsmöglichkeit für z.B. Feuerwehrfahrzeuge zur Straße Im Plackenbruch vorgesehen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wegen der geringen Größe des Plangebiets und der städtebaulich gebotenen Verdichtung auf innerörtlichen infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnbauflächen, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nur geringe Möglichkeiten für ökologische Kompensationsmaßnahmen vorhanden.
Neben den Bepflanzungsauflagen für die Hausgärten und den Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum, ist die wichtigste hierfür vorgesehene Maßnahme die ökologische Aufwertung einer Fläche entlang des Bachlaufs ("Kompensationsfläche (K1)").
Die Ausgleichmaßnahmen müssen daher zum Teil auf Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes vorgenommen werden. Dieses sind derzeit ökologisch minderwertige Flächen im Stadtgebiet, die in Zusammenarbeit mit der Stadt ausgewählt werden und deren ökologische Aufwertung und Unterhaltung im Durchführungsvertrag in allen Einzelheiten abgesichert ist. Die zur Aufwertung notwendigen Maßnahmen wurden in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung des Büros NARDUS erarbeitet.

12. Verkehr

Im Bereich des Bebauungsplanes werden ca. 28 Einfamilienhäuser entstehen, davon ca. 27 auf den Grundstücken des Vorhabenträgers. Darin werden statistisch gesehen insgesamt 28 x 3,2 = 90 Einwohner leben.
Das dadurch bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen läßt sich in etwa wie folgt berechnen: 28 EH x 1,5 Pkw x 3,5 Fahrten/ Tag = 147 Fahrten/ Tag.
Die angeschlossenen Einfamilienhäuser verteilen sich auf die Straßen Im-Plackenbruch mit 8+9=17 EH und auf die Straße Im-Merzfeld mit 11 EH.

Bezüglich der Lärmeinwirkung des Verkehrs von der Kempenerstraße auf das Plangebiet, wurde durch ein Gutachten des Büros Graner ermittelt, daß hierfür keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

13. Ruhender Verkehr

Für jede Hauseinheit wurden 2 separat anfahrbare Pkw-Stellplätze vorgesehen. Sie sind z.T. als überdachte Stellplätze herstellbar (Carports).
Außerdem sind, im Straßenraum verteilt, ausreichende öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

14. Ver- u. Entsorgung

Die Versorgungsleitungen werden über die Straße Im Merzfeld herangeführt. Dazu gehört auch die Gasleitung, die die Grundlage für eine umweltfreundliche Beheizung der Häuser bildet.

Der Anschluß an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation erfolgt ebenfalls über die Straße Im-Merzfeld.
Für die Regenwasser-Rückhaltung ist ein unterirdisches Auffangbecken im Bereich der Straßenverlängerung Im Merzfeld ausgewiesen.

15. Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes

Die befristete Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird mittels eines öffentlichrechtlichen Durchführungsvertrages geregelt. Regelungeinhalte des Durchführungsvertrages sind insbesondere:

- Herstellung der Erschließungsanlage (Fristsetzung und Kostenübernahme)
- Kostenfreie Übertragung der Erschließungsanlage nach Abnahme durch Stadt
- Errichtung der Hochbauvorhaben in festgesetzter Frist
- Durchführung der innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen auf der Grundlage der von der Stadt freigegebenen Ausführungsplanungen
- Dingliche Sicherung der Ausgleichflächen, sowie die Regelung der Übernahme der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die vorgesehenen Ausweisungen voraussichtlich nicht erforderlich.

16. Folgekosten

Mit Ausnahme der Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen werden alle Folgekosten - soweit sie nicht u.a. im Durchführungsvertrag dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger angelastet werden, - satzungsgemäß über Gebühren abgerechnet.

Bergisch Gladbach, d. 12.11.2002

DIPL.-ING. GÜNTER KLATT
ARCHITEKT / STADTPLANER AKNW
Wilh.-Klein-Str. 15 - 51427 Berg. Gladbach
Telefon: 0 22 04 / 24 94 21
Telefax: 0 22 04 / 96 41 26

Stadtplanungsbüro