VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 1335 - Handstrasse / Am Dickholz -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) BauGB

5. Bestandsaufnahme

5.1 Geologische Situation

Das Erschließungsgebiet liegt am westlichen Rand des rechtsrheinischen Schiefergebirges im Übergangsbereich zur Kölner Bucht. Es befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet des Naturschutzgebietes "Kalkflachmoor Thielenbruch".

Bis in eine Tiefe von 4,8 m wurde bei Bohrsondierungen kein Schichtwasser festgestellt.

Der Bodenaufbau im Planbereich wurde in einem hydrogeologischen Gutachten des Ing.-Büros Slach, Wipperfürth dargestellt. Danach liegen in der Untersuchungsfläche uneinheitliche Untergrundverhältnisse vor. Es befinden sich darin einzelne aufgeschüttete Gruben.

5.2 Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich nicht auf einer im städtischen Altlastenkataster registrierten Verdachtsfläche.

Aus dem hydrogeologischen Gutachten, sowie der UVP, ergeben sich jedoch Hinweise auf Verfüllungen von Teilbereichen des Plangebiets, die mittels einer umweltgeologischen Untersuchung beurteilt wurden. Nach den Ergebnissen ist von Aufschüttungen bis zu 4,20 m Mächtigkeit auszugehen, die neben Erdmaterial auch Fremdbeimengungen aufweisen.
Zudem zeigen sich im oberflächennahen Bereich einige erhöhte Schadstoffgehalte.

Nach den Aussagen des Bodengutachters ist eine Nutzung des Plangebiets mit Wohnungen grundsätzlich möglich.
Aus Vorsorgegründen sollte bei den Außenbereichen mit sensiblen Nutzungen (Nutzpflanzen, Kinderspielbereiche) sichergestellt werden, daß ein Kontakt mit möglichen Bodenbelastungen soweit als möglich vermieden wird.

Aus diesem Grund wurden Maßnahmen und Hinweise ausgearbeitet.

Dies bedeutet, daß für Flächen mit sensibler Nutzung besonders hohe Anforderungen zu stellen sind, da die festgestellten Bodenbelastungen als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen sind.

Im Plan erfolgt eine Kennzeichnung des kontaminierten Bereichs gemäß Planzeichenverordnung. In diesem Bereich ist ein Bodenaustausch erforderlich.

5.3 Ökologische Situation

Hierfür wurde durch das Ing.-Büro NARDUS eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erstellt, die Bestandteil des Planverfahrens ist. Der Gutachter klassifiziert das Plangebiet als "Grünlandbrache mit an den Rändern und im östlichen Teil aufkommenden Vorwaldgebüschen". Die genaue Analyse ist der UVP zu entnehmen.

5.4. Städtebauliches Umfeld

das Siedlungsgebiet liegt ca. 1000 m vom Geschäftszentrum Paffrath entfernt. Dort befindet sich auch die Gesamtschule.
Die Hauptschule liegt in ca. 500 m Entfernung, desgleichen der Kindergarten. Diese Einrichtungen sind über Fußwege oder Nebenstraßen gefahrlos zu erreichen.

Die Umgebung des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine gemischte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in hauptsächlich 2-geschossiger Form. Im rückwärtigen Bereich zwischen den mit Waldbäumen bestandenen Flächen befinden sich auch gewerbliche Einrichtungen und Garagenhöfe.

5.5 Erschließungsvoraussetzungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf der zum Ausbau bestimmten Siedlungsstraße ein Zufahrtsweg zu 6 Stellplätzen, bzw. Garagen der Anlieger.

Die Verkehrsanbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Handstraße ist sichergestellt, da die Fläche im Besitz des Vorhabenträgers ist.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeine Planungsziele

Planungsziel war die Schaffung der Voraussetzungen für den Bau familiengerechter Wohnformen in der Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen.
Hierbei handelt es sich um die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

6.2 Konkreter Planungsinhalt

Das Bauvorhaben wird von der Handstraße aus erschlossen.
Die Erschließungsstraße ist mit 4.5 m so bemessen, daß bei möglichst geringer Versiegelungsfläche der Anliegerverkehr für die geplanten 6 Häuser reibungslos funktionieren kann.
Der Wendehammer ist so ausreichend bemessen, daß auch Müllfahrzeuge in die Siedlungsstrße hineinfahren und wenden können.

Durch die Art der Bebauung in Form von Einfamilien-Doppelhäusern fügt sich das Siedlungsvorhaben maßstabgerecht in die Umgebung ein.

Der Abstand der Baugrenzen zu dem mit Waldbäumen bestandenen nördlich anschließenden Grundstück beträgt zwischen 12 und 15 m. In Abstimmung mit der Forstbehörde wird durch eine privatrechtliche Regelung mit den Nachbarn entlang der beiden Waldgrenzen ein zusätzlicher niederer Waldsaum durch Einschlag der aufstehenden hohen Bäume und die Anpflanzung von niederen Gehölzen geschaffen.

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und für eine sinnvolle und die nachbarlichen Belange berücksichtigende Erschließung erforderlich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere auch zur Gewährleistung der Maßstäblichkeit der Baukörper am Übergang in die Waldzone notwendig.

Die bauordnungsrechtlichen Festetzungen sind für die Anpassung der Gebäude in Höhe und Erscheinungsbild an die benachbarte Randbebauung und zur Schaffung eines homogenen Siedlungsbildes erforderlich.

Die Angleichung der Dachneigungen zweier Doppelhaushälften dient der Sicherung einer architektonisch befriedigenden Zusammenfügung aneinander gebauter Baukörper.

Die Festsetzung der Hauptgesimshöhe (HGH) dient neben der Wahrung der Maßstäblichkeit der Verbesserung der Besonnung der waldseitigen Wohngärten. Die Hauptgesimshöhe (HGH) ist die amtliche vermessungstechnische Bezeichnung für das Höhenmaß einer Hauswand von einer zu definierenden unteren Bezugshöhe bis zu imaginären Durchschneidungslinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Begrenzung der Dachausbauten in ihrer Länge und in ihrer Höhenlage dient der städtebaulich gewünschten Dominanz zusammenhängender größerer Dachflächen.

Die Festetzung von funkenflugverhindernden Schornsteinaufsätzen dient dem Brandschutz gegenüber dem Wald.

8 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist - aufbauend auf der Darstellung im Flächennutzungsplan - wegen der Nähe der Handstraße (Bundesstraße) als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Um die Wohnqualität gegen unerwünschte nicht wohnungsbezogene Verkehre abzusichern, sind die nach Baunutzungsverordnung für ein WA-Gebiet als Ausnahme zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

9. Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung der BauNVO wird die bauliche Nutzung der Grundstücke durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen, die maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.
Wegen der städtebaulich gebotenen Verdichtung auf innerörtlichen infrastrukturell gut ausgestatteten Bauflächen wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Baunutzungsverordnung für ein WA-Gebiet gewählt. Die Erhöhung auf 0,6 als Ausnahme für überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten wurde aus demselben Grunde festgesetzt.

10 Verkehrsflächen

Die Abmessungen der Verkehrsflächen sind zur Reduzierung des Versiegelungsgrades gering gehalten.

Um das Befahren mit Müllfahrzeugen sicherzustellen, mußte der östliche Teil des Wendehammers leicht nach Norden verschwenkt werden. Dadurch ist ein ausreichender Einmündungsradius für die Müllfahrzeuge gewährleistet und Platz für die privaten Stellplätze auf der Südseite der Straße geschaffen.
Der Mülltonnenstellplatz an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Handstraße mußte aus verkehrstechnischen Gründen entfallen.

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 können die Ausgleichmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur auf Grundstücken außerhalb des Plangebiets vorgenommen werden. Die hierfür vom Bauträger bereitzustellenden Grundstücke und die darauf auszuführenden und zu unterhaltenden Pflanzmaßnahmen sind in der UVP des Büros NARDUS detailliert benannt und berechnet. Diese Maßnahmen sind in dem zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossenen Durchführungsvertrag, der Bestandteil der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, aufgenommen und abgesichert.

12. Verkehr

Im Planbereich sind 6 Einfamilienhäuser vorgesehen. Über die Erschließungsstraße werden bereits jetzt 6 Pkw-Stellplätze im Hinterland angefahren. Das durch die 6 Einfamilienhäuser bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zu dem auf der Handstraße (B 506) vorhandenen sehr gering, sodaß eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der vorhandenen Nachbarbebauung durch dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht gegeben ist.

13. Ruhender Verkehr

Für jede Hauseinheit wurden entsprechend den Forderungen der Stadt 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze ausgewiesen. Einer davon kann als überdachter Stellplatz hergerichtet werden. Dieser hat einen Mindestabstand zur Straße von 5 m, sodaß davor noch

ein 3. privater Stellplatz zur Verfügung steht.
In der öffentlichen Verkehrsfläche wurden darüberhinaus 2 Besucherparkplätze am Ende des Wendehammers ausgewiesen.

14, Ver- u. Entsorgung

Von der Handstraße werden alle Versorgungsleitungen herangeführt. Ebenso wird nach dorthin der Schmutz- u. Regenwasseranschluß vorgenommen.

Aus ökologischen Gründen, insbesondere um den Erfordernissen des Wasserzuflusses für das Naturschutzgebiet Flachmoor Thielenbruch gerecht zu werden, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb des Plangebiets über Versickerungseinrichtungen in den Untergrund eingeleitet. Die genaue Ausführung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag und im Unternehmervertrag festgelegt.

15 Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Umsetzung Ist durch den Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, geregelt.

16 Folgekosten

Alle Folgekosten sind - soweit bisher erkennbar - satzungsgemäß über Gebühren abgedeckt.

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

Bergisch Gladbach, d. 20.09.2001

.....
PLANUNGSBÜRO

ARCHITEKTENKAMMER NW
STADTPLANER
S 90805
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS