Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224
Am Heidetor

Vorhaben- und Maßnahmenträger

NORD-SÜD
Hausbau GmbH
D-51063 Köln-Mülheim
Buchheimer Strasse 13
+49(0)221 fon: 623015 / fax: 623017
email: koeln@nord-sued-hausbau.de

Inhalt

1 Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung 3

2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe 3

3 Planungsrechtliche Situation / Planungsvorgaben 4

3.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN (GEP) 4
3.2 LANDSCHAFTSPLAN (LP) 4
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 4
3.4 BEBAUUNGSPLÄNE (BP) 4

4 Städtebauliche Situation / Bestand 4

5 Städtebauliche Konzeption / Entwicklung 5

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 6

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 6
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN 6
6.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 7
6.4 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN 7
6.5 VERKEHRSFLÄCHEN 7
6.5.1 Fahrverkehr 7
6.5.2 Ruhender Verkehr 8
6.5.3 Fuß- und Radwege 8
6.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN 8
6.7 GEH- UND FAHRRECHTE 8
6.8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 8
6.9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 9
6.10 ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN 9
6.11 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 9
6.12 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 9

7 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW 10

7.1 DÄCHER 10
7.2 WANDFLÄCHEN UND VERGLASUNGEN 10
7.3 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN / EINFRIEDUNGEN 11

8 Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) 11

8.1 EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICHSERFORDERNIS 11
8.2 AUSGLEICHSKONZEPT UND EINGRIFFSBILANZ 12
8.3 AMPHIBIENSCHUTZKONZEPT 13

9 Lärm 13

10 Ver- und Entsorgung 14

10.1 SCHMUTZWASSER 14
10.2 REGENWASSER 14
10.3 GAS UND STROMVERSORGUNG 14
10.4 KOMMUNIKATION 14

11 Altlasten 14

12 Nachrichtliche Übernahmen 14

12.1 BAUMSCHUTZSATZUNG 14
12.2 BODENDENKMALPFLEGE 14
12.3 KAMPFMITTEL 15

13 Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2224 15

13.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 15
13.2 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 15
13.3 KOSTEN 15

1 Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Die Eigentümer der Flurstücke 2377, 2576, 3121, 3124, 449/75 und 2651 wie die Eigentümer der Flurstücke 3116, 3605, 3606 und 3607, alle in der Gemarkung Combüchen, Flur 1 gelegen, haben im Jahre 1998 gemäß §24 GO angeregt, diese Flächen im Wege der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen, und damit die beiden vorhandenen Bebauungspläne Nr. 9 „Mutzer Feld" und Nr. 2223 „Mutzer Straße" in diesem Teilbereich zu ändern. Durch Beschluß des Planungsausschusses vom 26.10.2000 wurde diesen Anträgen entsprochen und das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Im Jahre 2001 wurden diese Flächen an die Maßnahmenträgerin, die Firma NORD-SÜD Hausbau GmbH aus 51063 Köln, Buchheimer Straße 13, übereignet.

Der Maßnahmenträgerin entwickelte den vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der ursprünglich eine Bebauung mit 27 Gebäuden mit je 2 Wohneinheiten vorsah (Konzept C), in enger Abstimmung mit der Verwaltung weiter (Konzept G6.1). Dieses Konzept sah eine reduzierte Bebauung in Form von 24 Wohneinheiten in Doppelhäusern, sowie weiteren 10 Parzellen für die Errichtung von freistehenden, individuell geplanten Einfamilienhäusern vor. Der Planungsausschuß beschloß in seiner Sitzung am 8.4.2003 jedoch, die Anzahl der Wohneinheiten nochmals zu reduzieren, und ausschließlich 22 freistehende Einfamilienhäuser zuzulassen, um dem Bedarf nach Baugrundstücken für individuell geplante, freistehende Einfamilienhäuser gerecht werden zu können. Die Maßnahmenträgerin führt diese Planung somit unter den veränderten Vorbedingung (Konzept H2.2) weiter, mit dem Ziel, das Areal zu erschließen, aufzuteilen und an interessierte Bürger zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu veräußern.

Die Bestandsimmobilie „Am Heidetor 48" wurde in die Planung einbezogen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 ist durch eindeutige Signatur im Plan dargestellt und festgesetzt. Einzelne Parzellen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, namentlich in den textlichen Festsetzungen genannte Fremdparzellen, wurden zur Abrundung gem. § 12 Abs.4 in den Plan einbezogen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt,
westlich von den Grundstücken:
Mutzer Straße 16, 18, 20 und 22,
Keltenweg 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 und 7 (neu),
Am Urnenfeld 6, 8, 10 und 12,
nördlich von der landwirtschaftlichen Fläche „Mutzer Feld" bis zum Wäldchen „Am Bohlen",
östlich von der Waldfläche „Am Bohlen" bis zur landwirtschaftlichen Fläche „An der Straße",
südlich von der Friedhofsfläche „Am Heidchen" sowie dem Grundstück Hebborner Str. 98.

Der gesamte Planbereich besteht im Wesentlichen aus privaten Flächen im Eigentum der Maßnahmenträgerin, ergänzt um städtische Verkehrsflächen, sowie zwei weitere, einbezogene Privatflächen. Das Plangebiet ist, inklusive der einbezogenen Fremd- und Ausgleichsflächen, cirka 4,0 ha groß.

3 Planungsrechtliche Situation / Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan wird das Plangebiet mit zwei sich überlagernden Signaturen für „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" sowie „Regionale Grünzüge" dargestellt.

3.2 Landschaftsplan (LP)

Der größte Teil des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Mittlere Dhünn". Lediglich ein kleiner Teil des östlichen Plangebietes wird im Wesentlichen für die Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz hat die zuständige Landschaftsbehörde bereits in Aussicht gestellt.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen" sowie im nördlichen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft" dar.. Der FNP wird parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren geändert. Die Anpassungsbestätigung gem. §20 LPlG liegt vor. In den anzupassenden Bereichen des FNP werden sodann im Wesentlichen anstatt der „Fläche für die Landwirtschaft" "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Innerhalb dieser Flächen wird ebenso eine „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" dargestellt.

3.4 Bebauungspläne (BP)

Der größte Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Grenzen des rechtsgültigen B-Planes Nr. 9 (Mutzer Feld), und dem zum Zwecke der Aufhebung des B-Planes Nr. 9 in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 2223 (Mutzer Straße). Die Flächen sind dort als „Reine Wohnbauflächen" (WR), bzw. öffentliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Spielplatzfläche" dargestellt.

4 Städtebauliche Situation / Bestand

Das Plangebiet ist heute geprägt von einem lockeren Kiefernbestand, der sich nach Osten hin auflöst und in die freie Landschaft mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen übergeht. Das Gelände ist topografisch wenig bewegt, lediglich im Gartenbereich des Hauses Am Heidetor 50 ist eine Geländekante einer alten Sandgrube erkennbar. Dieser unnatürliche Geländeverlauf soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingeebnet werden.

Im Übrigen stehen im Plangebiet 2 ältere Wohngebäude, von denen das Wohngebäude, Am Heidetor 50, im Rahmen der Durchführung der Maßnahme abgebrochen wird; das andere, Am Heidetor 48, bleibt bestehen und wird lediglich zur Sicherung mit in die Planung einbezogen. Die Erschließung der beiden Bestandsimmobilien erfolgt verkehrlich momentan noch über die private Zuwegung „Am Heidetor" via „Odenthaler Straße". Die Medienzuführung erfolgt z.Zt. ebenfalls über privaten Grund vom „Keltenweg" aus.

5 Städtebauliche Konzeption / Entwicklung

Ziel der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 ist es, das angrenzende, durch lockere Einfamilienhausbebauung geprägte und gewachsene Wohnquartier entlang der „Mutzer Straße", des „Keltenweg" und der Straße „Am Urnenfeld", zeitgemäß durch adäquate Wohnbebauung, auf für heutige Verhältnisse sehr großen Grundstücken zu ergänzen, so daß dieser Siedlungsbereich sinnvoll abgerundet wird. Das so moderat vergrößerte Wohnquartier wird, hin zur freien Landschaft, durch die Ausgleichsflächen der Maßnahme begrenzt und eingefaßt. Die Ausgleichsflächen werden größtenteils aufgeforstet.

Diese neue Grünkulisse bildet so, zusammen mit den vorhandenen Grünbereichen des Friedhofs „Am Heidchen" und dem Wald „Am Bohlen", einen ökologisch hochwertigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, in Form eines durchgängigen Grünzuges zur Ortsrandeinfassung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene, städtische Fläche im Bereich der Mutzer Straße. Die neue Straße „Am Heidetor", beginnend zwischen den Häusern Mutzer Straße 16 und 18, verläuft in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Kath. Friedhofs mit einem kleinen Schwenk in nördliche Richtung bis etwa zur Mitte des Plangebietes, dann weiter in nordöstlicher Richtung bis zum Grundstück Am Heidetor 48. Dieses Grundstück wird mit zwei Bögen an dessen südöstlicher Seite umfahren. An der östlichen Grenze des Grundstücks Am Heidetor 48 führt die Trasse weiter nach Nordwesten, und endet dort in einem für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegten Wendebereich. Die Medien werden in der gleichen Trasse geführt (Gas, Strom, Schmutz- und Regenwasser, sowie Kommunikation). Die Straße wird mit einem einseitigen Fußweg versehen.

Zur Anbindung des Friedhofes wird eine neue, kurze Zufahrt von der neuen Trasse „Am Heidetor" hin zur vorhandenen Toranlage an der nördlichen Friedhofsgrenze geschaffen. Diese Streckenführung wurde mit Kath. Kirche Hebborn abgestimmt. Ergänzend ist in der dort vorgelagerten Grünfläche eine Fläche für private Stellplätze zu Gunsten der Kath. Kirchengemeinde ausgewiesen worden.

Innerhalb des Straßenraumes sollen noch einige Pflanzscheiben mit Bäumen eingestreut werden, um so für eine weitere optische Auflockerung des Straßenraumes, wie Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeiten zu sorgen. Im Einfahrtbereich der Mutzer Straße bis etwa zum Friedhof wird die Trasse mit Straßenbegleitgrün ergänzt.

Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz bleibt erhalten und wird durch 3 weitere Trassen ergänzt. Eine davon verbindet das Ende der Straßenausbaustrecke „Am Heidetor" mit dem Ende des vom Keltenweg in südlicher Richtung führenden Erschließungsstichs. So ist eine ununterbrochene Anbindung an das nördlich des Hauses Keltenweg 6 in westlicher Richtung über die Mutzer Straße hinweg bis zum alten Friedhof an der Reuterstraße bestehenden Fußwegs gewährleistet.

Diese Trasse verläuft jedoch über eine private Schlüsselparzelle, die weder der Maßnahmenträgerin noch der Stadt Bergisch Gladbach gehört. Von Seiten der Stadt wurden jedoch bereits Verhandlungen mit dem Eigentümer aufgenommen.

Die zweite neue Trassenführung soll das Ende der Straßenausbaustrecke „Am Heidetor", mit dem nördlich liegenden Wendebereich des „Keltenweg" verbinden. Die Trasse führt zunächst in östlicher, dann in nördlicher Richtung durch den neu zu schaffenden Grünbereich (Ausgleichsflächen) und erschließt auf diese Weise von Süden die innerhalb der Ausgleichsfläche geplante öffentliche Spielfläche.

Auch diese Trasse führt am Ende des Keltenweges über eine private Schlüsselparzelle. Diese ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld - aber bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass die betreffende Fläche nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 aufgenommen wurde.

Die dritte Trasse verbindet die neue Straße „Am Heidetor", etwa in Höhe der heutigen Grünkulisse östlich des Hauses Am Heidetor 48, mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg „Am Heidetor".

Die anfallenden Regenwässer werden in einem getrennten Kanalsystem gesammelt, und in eine südlich des vorhandenen Wirtschaftswegs „Am Heidetor", zwischen Friedhof „Am Heidchen" und Wald „Am Bohlen" neu geschaffene, offene Versickerungsmulde geleitet, und dort in den natürlichen Wasserkreislauf verbracht.

Innerhalb dieser Mulde wird ein kleiner Bereich, in Absprache mit den zuständigen Stellen der Stadt und des Kreises, so ausgebildet, daß sich dort ein Dauerstau ergibt, der als künstliche Teichanlage fungiert. Auf diese Weise wird dauerhafter Ersatz für den Eingriff in die vorhandene Frosch- und Krötenpopulation auf dem Grundstück „Am Heidetor 48" geschaffen. Die Maßnahme soll während der Bauphase fachlich und personell durch interessierte Umweltverbände begleitet werden.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der gewachsenen Struktur wird für alle im Plangebiet befindlichen Bauflächen die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Festlegung erfolgt auch, um den vorhandenen Lärmemissionen der „Alten Wipperfürther Straße" (B506) und der „Odenthaler Straße" (L270) gerecht zu werden. Des Weiteren wurde die Zahl der Wohnungen grundstücksbezogen begrenzt. Diese Festsetzung dient dazu, diese hochwertige Wohnlage am Ortsrand vor übermäßigem Verkehr zu schützen und die Wohnruhe des Quartiers nicht zu beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der GRZ mit einem Wert von nur 0,25 berücksichtigt die gewachsene Struktur des Siedlungsbereiches und erlaubt doch die behutsame Entwicklung dieser bislang brachliegenden Wohnbaufläche mit der erwünschten, aufgelockerten Bebauung mit 22 freistehenden Einfamilienhäusern. Dieser geringe Wert dient insbesondere auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Geschossigkeit wird begrenzt auf maximal 2 Vollgeschosse. Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich noch eine maximale Firsthöhe (FH) sowie eine maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt. Diese Festsetzungen sind verknüpft mit den für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten Sockelhöhen (SH). Die Sockelhöhen berücksichtigen die höhenmäßige Anbindung der einzelnen Baugrundstücke an die geplante Höhenlage der Straße „Am Heidetor", und sind mit Höhen über Normalnull in Meter (z.B. SH=123,56) im Plan eindeutig dargestellt. Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der anrechenbaren Flächen für die Grundstücke B, M, Q und U, sowie die Bestandsimmobilie Am Heidetor 48, werden in den textlichen Festsetzungen beschrieben und begründet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan eindeutig mit Baugrenzen gekennzeichnet. Zusätzlich zu den überbaubaren Flächen sind jeweils separate Flächen für Nebenanlagen (Ga/St) im Plan ausgewiesen. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind Überschreitungsmöglichkeiten in Form von textlichen Festsetzungen eingefügt worden. Die gewählte Lage der Flächen bietet Gewähr für die städtebaulich sinnvolle Ausrichtung der Bebauung unter Berücksichtigung der

Minimierung der Erschließungsflächen und Versiegelung einerseits, und der Einhaltung der Sozialabstände andererseits. Dies erlaubt großflächige, zusammenhängende private Grünflächen, minimiert den Eingriff in Natur und Landschaft, und gestaltet das neue Baugebiet interessant.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Baugrundstücke im ausgewiesenen Bereich WA^{1} sind gesonderte Flächen für Nebenanlagen eindeutig dargestellt, und mit der Zweckbestimmung „(Ga)" Garagen/Carports und/oder „(St)" Stellplätze festgelegt. Für das Baugrundstück im Bereich WA^{2} wurden lagebedingt keine separaten Flächen für Garagen/Carports und/oder Stellplätze ausgewiesen, in den textlichen Festsetzungen findet sich jedoch hierzu ein planerischer Hinweis. Die ausgewiesenen Flächen wurden so bemessen, daß der ortsübliche Stellplatznachweis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit erfüllt werden kann.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gestattet, werden allerdings in den textlichen Festsetzungen maßlich begrenzt. Darüber hinaus sind Überschreitungen der festgelegten Baugrenzen gestattet, um die Errichtung von eingeschossigen Wintergärten zu ermöglichen. Das hierzu festgelegte Maß findet sich in der textlichen Festsetzung. Aus Gründen des Nachbarschutzes und Gewährleistung der Wohnruhe werden Nebenanlagen zur Tierhaltung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Ebenfalls aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Einhaltung der Wohnruhe sind Lüftungs- und/oder Klimaanlagen nur mit Einschränkung erlaubt. Diese besonderen Anforderungen an die Anlagen werden in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Fahrverkehr

Der Ausbau der Erschließungstrasse erfolgt im Trennprofil mit einer Richtgeschwindigkeit von 30 km/h aus dem Kreuzungsbereich Mutzer Strasse/Am Heidetor über eine asphaltierte Fahrbahn mit 5,5 m Breite + einseitigem 1,5 m breitem Fußweg an der südöstlichen Seite der Trasse, etwa bis hin zum Nordtor des kath. Friedhof Hebborn. Von dort aus setzt sich die Straße mit reduzierter Breite für den Begegnungsverkehr und beidseitiger Aufpflasterung durch das Plangebiet fort, endend in einem Wendehammer mit für Feuerwehr- und Müllfahrzeugen ausreichender Abmessung. Die geplante Anbindung des Friedhofes erfolgt einspurig unmittelbar im Bereich des vorhandenen Nordtores.

Zum Betrieb und Pflege der südlich des alten Wirtschaftsweges Am Heidetor liegenden Versickerungsmulde, wird die westlich des geplanten Hauses V vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung für die Befahrung mit Lastkraftwagen aufgeweitet und entsprechend befestigt. Die Straßenflächen sind mittels Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien im Plan eindeutig gekennzeichnet und als „Verkehrsflächen" ausgewiesen. Alle Baugrundstücke innerhalb der ausgewiesenen Baugrundstücke sind unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden und von dort erschlossen.

6.5.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Friedhofsanbindung ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche für private Stellplätze ausgewiesen, die ausschließlich durch die Friedhofsverwaltung und den Pastor der kath. Kirchengemeinde Hebborn genutzt werden soll (Absperrsicherung). Die notwendigen privaten Parkplätze in Form von Garagen, Carports und/oder Stellplätzen werden auf den jeweiligen Grundstücken selbst nachgewiesen.

6.5.3 Fuß- und Radwege

Das vorhandene Wegenetz, bestehend aus der entlang der nördlichen Friedhofsgrenze verlaufenden alten Trasse „Am Heidetor", und der vom Friedhof aus in nördlicher Richtung verlaufenden Querverbindung zum „Keltenweg", wird erhalten und soweit erforderlich fußwegegerecht befestigt.

Zusätzlich ist eine neue Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen, die den Wendehammer „Am Heidetor" mit dem südlichen Wendehammer des „Keltenwegs" verbindet. Geplant ist noch eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung, und zwar ebenfalls vom Wendehammer „Am Heidetor" ausgehend, durch die östlich angrenzende Grünfläche (Ausgleichsfläche) in nördlicher Richtung mit Anbindung an den östlichen Wendehammer „Keltenweg".

Der Ausbau dieser beiden Wege durch die Stadt kann jedoch erst nach Sicherung der beiden privaten Schlüsselparzellen erfolgen (hierzu siehe Pkt.5 Abs. 4).
Eine Verknüpfung der alten mit der neuen Trasse Am Heidetor westlich des geplanten Hauses V komplettiert die vorgesehenen Ausbaumaßnahmen. Die Fuß- und Radwegeflächen sind ebenfalls mittels Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien im Plan eindeutig gekennzeichnet und als „Verkehrsflächen" mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ausgewiesen.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung des geplanten, neuen Baugebietes wird angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche, westlich des Hauses Am Heidetor 48 und südlich des geplanten Hauses K, eine Trafostation errichtet. Der Standort dieser Anlage wird über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" gesichert.

6.7 Geh- und Fahrrechte

Zur Bestandsicherung einer vorhandenen Zufahrt des Grundstücks Mutzer Straße 18 wird eine ca. 3,0 m x 6,5 m große Fläche innerhalb der privaten Grünfläche (Straßenbegleitgrün) an der nördlichen Seite der neuen Trasse „Am Heidetor" mit einem „Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Anlieger" (Haus Mutzer Straße 18) belegt und im Plan durch eindeutige Signatur gekennzeichnet.

6.8 Öffentliche Grünflächen

Im Plan wird innerhalb der nördlich ausgewiesenen "Aufforstungsfläche" (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) eine ca. 800 m² große "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz/ naturbelassene Spielfläche" festgesetzt. Der ausgewiesene Spielplatz entspricht dem städtischen Kinderspielplatzbedarfsplan, der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan sowie der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld - und wurde als städtische Vorgabe in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

6.9 Private Grünflächen

Im Plan wurden alle Flächen außerhalb der Festlegungen Bauland-, Verkehrs-, Versorgungs- und öffentliche Grünflächen, als private Grünflächen festgesetzt und farbig dargestellt. In diesen Flächen sind auch die Ausgleichsflächen enthalten.

6.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Im Plan wurden alle zu erhaltenden Bäume an Ihrem Standort durch Signatur dargestellt. Innerhalb der Wohnbauflächen und teilweise auch in den privaten Grünflächen sowie innerhalb der Verkehrsfläche wurden zur weiteren Auflockerung des Straßenbildes und der Aufwertung des durch die Hausgärten gebildeten Grünzuges, mittels eindeutiger Signatur, Standorte für die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Art und Qualität der anzupflanzenden Bäume setzt der Bebauungsplan textlich fest.

6.11 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Straßenbegleitgrün entlang der neuen Straße Am Heidetor, beginnend an der Mutzer Straße bis zum Grundstück des geplanten Hauses A, die westlich und östlich des Hauses Am Heidetor 48 befindlichen Grünflächen sowie das Wegebegleitgrün im Bereich der neuen Fußwegeverbindung zwischen Keltenweg 10 und 12, werden durch Signatur im Plan eindeutig als „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt und dargestellt. Eine gleichlautende Festsetzung wurde auch für Teilbereiche von Wohnbauflächen getroffen, und zwar innerhalb der Grundstücke der geplanten Häuser A, E, F, I, T und V. Eine Auswahl der zu verwendenden, standortheimischen Baum- und Straucharten sowie die Anforderungen (Qualität) an die Bepflanzungen setzt der Bebauungsplan textlich fest.

6.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plan wurden alle privaten Grünflächen, die dem Ausgleich des durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffs dienen, durch eindeutige Signatur mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt und festgesetzt.

Im heutigen landwirtschaftlich genutzten Bereich des östlichen Plangebietes liegt die Hauptausgleichsfläche, die mit bodenständigen Gehölzen aufgeforstet, und nach ökologischen Gesichtspunkten hergerichtet wird. In diese Anlage wird auch die vom Jugendamt der Stadt geforderte öffentliche Kinderspielfläche im Bereich des nördlichen Kopfendes des „Keltenweg" integriert.

Im südlichen Bereich der Trasse „Am Heidetor", zwischen Friedhof im Westen und dem Wäldchen „Am Bohlen" im Osten, wird eine neue ca. 30 m breite Grünkulisse im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen aufgeforstet. Dort wird die Versickerungsmulde für die Rückführung der Oberflächenwässer in den Wasserkreislauf integriert. Diese Anlage bildet die angestrebte Grünvernetzung und Ortsrandeinfassung nach Süden.

In weiteren, kleineren Flächen innerhalb des Plangebietes, entlang der nördlichen Friedhofsgrenze hin zur Mutzer Straße, sowie entlang des Rad- und Fußweges vom Friedhof zur Keltenweg, der dem nördlichen Zugang zum Friedhof vorgelagerte Bereich, und dem Bereich südlich des Hauses „Am Heidetor 48", wird die dort vorhandene Vegetation um neue Bepflanzungen ergänzt.

Mit den dort geplanten Maßnahmen wird eine Vegetation geschaffen, die in funktionaler Hinsicht der Eingriffsfläche gleichkommt. Sie bietet Lebensraum für die landschaftstypische Arten- und Tierwelt. Gleichzeitig wirken die geplanten Maßnahmen positiv auf die übrigen Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ein.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft, innerhalb des Plangebietes, gewährleistet werden. Im Zusammenwirken mit der geplanten, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und den großzügigen Hausgärten, wird durch das Ausgleichsmaßnahmenkonzept dem regionalen Ziel entsprochen, den als Grünzug gekennzeichneten Raum in seiner Funktion als ökologisches und landschaftsästhetisches Verbindungselement der offenen Landschafts-räume zu unterstützen

Die entsprechend der Umweltverträglichkeitsuntersuchung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden detailliert im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Maßnahmenträgerin beschrieben und vereinbart.

7 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie zur Wahrung nachbarlicher Interessen, sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus, besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen zu stellen. Dies insbesondere, um unerwünschte Entwicklungen innerhalb des neuen Baugebietes zu vermeiden, die u.U. zur „Verselbständigung" dieses Bereiches führen und der angestrebten Verbindung von Alt und Neu zuwider laufen könnten. Alle zu diesem Zweck genannten gestalterischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Vermeidung möglicher, störender Entwicklungen, eröffnen jedoch die zur Realisierung individuell geplanter Eigenheime notwendigen Gestaltungsspielräume.

7.1 Dächer

Alle Dachformen, mit Ausnahme des Tonnendachs, sind zugelassen, da gekrümmte Dachflächen einer regional völlig unüblichen Formensprache entspringen und sich in diesem sensiblen Baufeld nicht einordnen lassen. Mansarddächer sind, obwohl im Bereich der Profanbauten baugeschichtlich ebenfalls ortsunüblich, ausnahmsweise zulässig. Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine ortsübliche Dachneigung von 18-36° festgesetzt. Dächer der Nebengebäude sind mit einer geringeren Dachneigung von 0-18° zulässig, diese sind jedoch wegen der sich aus der geringen Dachneigung ergebenden technischen Möglichkeit, zur Verbesserung des Mikroklimas, extensiv zu begrünen. Zur Eindeckung der Dachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich ortsübliche, naturfarbige und nicht reflektierender Materialien zugelassen, um störende Einwirkung auf die Nachbarschaft zu vermeiden. Aus Gründen des Brandschutzes sind Eindeckung mit brennbaren Materialien wie Reet oder Holzschindeln unzulässig. Die Dächer sollen sich an der vorhandenen
Dachlandschaft des Siedlungsbereiches orientieren. Dachaufbauten sind ebenfalls nicht zulässig. Entsprechende Hinweise zu den vorgenannten Planungsvorgaben finden sich in den textlichen Festsetzungen im Plan.

7.2 Wandflächen und Verglasungen

Der angrenzende Siedlungsbereich Mutzer Straße/ Keltenweg zeichnet sich noch durch eine relativ einheitliche Fassadengestaltung aus. Im Wesentlichen herrschen dort verputzte Fassaden mit geringen Anteilen anderer Materialien vor.

Diese Gestaltung soll auch im neuen Baugebiet vorherrschen, um eine auch optische Verbindung von vorhandener und neuer Bausubstanz sicherzustellen. Zu diesem Zwecke wurden entsprechende textliche Festlegungen im Plan getroffen. Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bildet die Gestaltung der Fensterflächen. Auch hierzu wurden textliche Festsetzungen im Plan getroffen.

7.3 Grundstückszufahrten / Einfriedungen

Zur Vermeidung von Störungen des Fahrverkehrs z.B. durch unerwünschte Zusammenlegung von Einfahrten zweier Häuser an einer gemeinsamen Grenze, und zur Gestaltung des Straßenbildes, werden die Zufahrten der Grundstücke immer einseitig mit kurzem Weg auf die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen geführt. Auch die Befahrung der straßenseitig parallel angeordneten Stellplätze ist wegen der hinter den Stellplätzen angeordneten anzupflanzenden Bäume nur von diesem Einfahrtbereich aus möglich. Die Zufahrten und Zuwegungen wurden höhenmäßig durch Festlegung der jeweiligen Sockelhöhen festgelegt um sicherzustellen, daß sich die Erdgeschosse behindertengerecht (z.B. durch Rollstuhlfahrer) erreichen lassen. Aus dem gleichen Grunde wurden auch die textlichen Festsetzungen im Plan getroffen, daß keine Zugangstreppen und/ oder Stufen ins Erdgeschoß zulässig sind, und das Erdgeschoß barrierefrei errichtet werden muß.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebietes und mit Bezug auf die vorherrschende Situation im Siedlungsbereich Mutzer Straße/ Keltenweg setzt der Bebauungsplan textlich Regelungen bezüglich Art und Maß von Grundstückseinfriedungen fest.

8 Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes, auch gemäß §1a BauGB, „.....die Belange des Umweltschutzes,..... des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen".

Im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP, Juni 2002) wurden vorab die zu erwartenden Umweltauswirkungen hinsichtlich der Erheblichkeit abgeschätzt, um bereits frühzeitig Erkenntnisse über die Zulässigkeit des Vorhabens und Hinweise auf die erforderlichen Inhalte der Planung und ggf. erforderliche Untersuchungen zu erlangen.

Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung orientiert sich an den Inhalten der Anlage 1 des „Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung", zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002, welche Bauvorhaben klassifiziert und erst bei Überschreiten bestimmter Schwellenwerte die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-prüfung (UVP) festlegt.

Im vorliegenden Fall besteht diese Notwendigkeit nicht.
Die Planung berücksichtigt den schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).

8.1 Eingriffsbewertung und Ausgleichserfordernis

Die planbedingten, zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Juli 2003) durch das Büro Smeets + Damaschek / Erftstadt eingehend untersucht und bewertet.

Kompensationsmaßnahmen sind im Sinne der §§4 und 6 LG NW zu planen, um nicht vermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sind gestörte Werte und Funktionen möglichst gleichartig und/oder gleichwertig wiederherzustellen. Dies wird im vorliegenden Fall sichergestellt.

Die durch das Vorhaben bewirkten Eingriffe werden vollständig innerhalb des Plangebietes, funktionsbezogen, ausgeglichen, da hierzu geeignete ökologische Voraussetzungen anzutreffen sind.

Dem Ergebnis der durchgeführten Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend, steht der Beeinträchtigung durch Verlust an Biotoptypen von 23.965m² ein Zugewinn durch Neuanlage von Biotoptypen von 32.713m² gegenüber. Die durch Versiegelung und Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Bodens (ca. 1,01 ha.) werden durch Umwandlung von bestehenden Flächennutzungen in weitgehend extensiv gepflegte bzw. ungenutzte Vegetationsbereiche kompensiert, wo in großem Umfang eine Entlastung des Bodenhaushaltes erfolgt (ca. 1,46 ha.)

8.2 Ausgleichskonzept und Eingriffsbilanz

Das planerische Konzept ist darauf ausgerichtet, die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in die naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen des Raumes einzubinden. Die Ausgleichsmaßnahmen leiten sich aus den beeinträchtigten Werten und Funktionen ab. Sie streben vor allem an, vielfältige Lebensräume bei einer möglichst ungestörten Entwicklung zu schaffen. Gleichzeitig entfalten sie dabei in multifunktionaler Weise eine gestalterische Wirkung und führen letztendlich zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes.

Die Kompensation erfolgt im Plangebiet selbst, und berücksichtigt den aus forstbehördlicher Sicht erforderlichen Ersatz für die beanspruchten, gemäß Landesforstgesetz als Wald zu definierenden Bereiche. Die notwendigen Aufforstungen erfolgen in räumlicher Verbindung zu vorhandenem Wald und im gebotenen Maße. Grünordnerische Aspekte werden zur gebotenen Erhaltung einzelner Teile (erhaltenswerter Bäume) als textliche Festsetzung in den Plan übernommen. Die gilt auch für weitere Belange der Umwelt in Form von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Flächenversiegelung), Entwässerung u.a., sowie zu Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich, die allesamt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Bei der Eingriffsbewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes wurde ein Gesamtflächenwert von 133.048 ermittelt. Die Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach Durchführung der Maßnahmen geht von einem Gesamtflächenwert von 136.575 aus.

Bilanzierend kann daher davon ausgegangen werden, das die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **voll** innerhalb des Plangebietes **kompensiert** werden wird.

Im Übrigen wird auf die erwähnte Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Smeets + Damaschek / Erfstadt verwiesen, die in Form des ausführlichen **Umweltberichtes** vom Juli 2003 vorliegt. Den darin enthaltenden Vorschlägen für textliche Festsetzungen zu fachlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr. 25a BauGB wurde durch Übernahme in den Plan entsprochen.

8.3 Amphibienschutzkonzept

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an einem Einfamilienhaus ein künstlich angelegter Teich, der alljährlich als Laichgewässer genutzt wird. Die geplante Erschließung und der Bau von Einfamilienhäusern werden zu einer Beeinträchtigung und zu einem Teilverlust des Amphibienlebensraumes (Gehölzbestand nordwestlich des Friedhofes) führen. Vor allem während der Tiefbaumaßnahmen (Kanal- und Straßenbau/ Baugruben) werden die Wanderbewegungen der Amphibien, soweit die Baumaßnahmen in dem Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni liegen, beeinträchtigt.

Anlässlich der zu erwartenden, vorhabenbedingten Eingriffe in die Amphibienlebensräume wurde in Abstimmung mit der Stadt (Umweltschutz) und dem Rheinisch-Bergischen Kreis (Artenschutz) ein Amphibienschutzkonzept erstellt.

Wesentliche Bestandteile des Amphibienschutzkonzeptes sind die

- Erschließung des Plangebietes (Straßen- und Kanalbau) außerhalb der Wanderphase der Amphibien (Anfang März bis Ende Juni), also zwischen Anfang Juli und spätestens Anfang März, sowie
- die Anlage einer Versickerungsmulde mit Integration eines ca. 40 m² großen Dauerstaubereiches mit einer Mindestrestwassertiefe von 0,70 m (Speisung durch innerhalb des Plangebietes anfallendes Niederschlagswasser).

Darüber hinaus sind begleitende Maßnahmen zur Förderung der Lebensraumfunktionen des Alternativgewässers und zur Vermeidung bzw. Minderung der Verluste wandernder Tiere vorgesehen.

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, erhebliche Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden Amphibien zu vermeiden. Der vorhandene Gartenteich soll erhalten und als Amphibienlaichgewässer genutzt werden können. Durch das Ersatzlaichgewässer und durch aktive Maßnahmen (Impfung mit Laich) soll eine weitere, dauerhaft stabile Amphibienpopulation aufgebaut werden.

Hinsichtlich der Inhalte wird auf das vorstehend erwähnte **Amphibienschutzkonzept** von März 2004, erstellt durch das Büro Smeets + Damaschek, Erftstadt, hingewiesen. Regelungen zur Durchführung und Kostentragung des Amphibienschutzkonzeptes sind in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor -, enthalten.

9 Lärm

Das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung liegt im Immissionsbereich der Alten Wipperfürther Strasse (B506) im Süden, und der Odenthaler Strasse (L270) im Osten. Um die sich hieraus u.U. ergebenden Konflikte für die Planung feststellen und beurteilen zu können,

wurde durch das Fachingenieurbüro Kluge/Wuppertal eine Langzeitmessung zur Ermittlung der Immissionsvorbelastung durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisberichtes vom 23.5.2002 wurde festgestellt, daß die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nach § 2 Abs. 1 Satz 2 für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts, nicht überschritten werden. Es wird demzufolge für die Wohnbauflächen die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) getroffen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts voraussichtlich geringfügig überschritten.
Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen, z.B. die Festlegung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), sind nicht erforderlich, da die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag nicht überschritten werden.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Schmutzwasser

Alle anfallenden Schmutzwässer werden im freien Gefälle aus den einzelnen Baugrundstücken in den innerhalb der Straßentrasse „Am Heidetor" liegenden Kanal geleitet. Dieser Kanal wird, ebenfalls im freien Gefälle, an den in der „Mutzer Straße" liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

10.2 Regenwasser

Alle anfallenden Oberflächenwässer werden in einem, in der Straßentrasse „Am Heidetor" liegenden, getrennten Kanalsystem gesammelt, und zur neu geschaffenen Versickerungsmulde südlich des heutigen Wirtschaftsweges geleitet, und dort über die belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

10.3 Gas und Stromversorgung

Die beiden Medien werden unterirdisch, innerhalb der geplanten Straßentrasse geführt.

10.4 Kommunikation

Die Fernmeldeleitungen werden ebenfalls unterirdisch, innerhalb der Straßentrasse geführt.

11 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sowie in dem angrenzenden Siedlungsraum sind keine Altlasten bekannt bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

12 Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Wegnahme von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist ersatzpflichtig.

12.2 Bodendenkmalpflege

Im Vorfeld wurde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege /Bonn durch den Planer eingeschaltet, und nach möglichen Hinweisen auf Fundstellen im Planbereich befragt. Nach Auskunft des Amtes sind neolithische Funde dokumentiert, die auf Aktivitäten hinweisen. Ebenfalls bekannt ist ein eiszeitliches, eingepflügtes Hügelgräberfeld, welches sich in das Plangebiet hineinzieht.

Desweiteren gibt es Vermutungen zu Gräberfeldern aus kaiserzeitlicher Besiedlung westlich, und nordöstlich des Plangebietes, und im Plangebiet selbst. Im Rahmen der Zusammenstellung von Abwägungsmaterial für die Belange des Denkmalschutzes wurde zwischen der Maßnahmenträgerin und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vereinbart, das Areal archäologisch zu prospektieren.

Zu diesem Zwecke wurden im Mai und Juli 2003 mehrere Erkundungsschnitte angelegt und untersucht. Es fanden sich jedoch keine Befunde, sodaß das Gelände durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 20.5. und 25.7.2003 für eine Bebauung freigegeben wurde, mit der Empfehlung, entsprechende Hinweise auf die §§15 und 16 DSchG NW im Bebauungsplan zu geben. Dieser Hinweis wurde in den Plan übernommen.

12.3 Kampfmittel

Im Vorfeld wurde durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln die örtliche Prospektion einer Verdachtsfläche im Bereich der geplanten Spielfläche vorgenommen. Das Ergebnis war negativ. Für das gesamte Plangebiet kann jedoch keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden.

13 Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2224

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 nicht erforderlich, da sich die Flächen bereits im Eigentum der Maßnahmenträgerin befinden, und nur zwei Parzellen aus städtischen Eigentum (Wegeparzellen) einbezogen wurden. Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in die Planung einbezogenen beiden privaten Flurstücke 1929 und 3117 bleiben in Ihrer Form und in den Eigentumsverhältnissen bestehen.

Die Aufteilung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke sowie die Übertragung der Verkehrs- und Grünflächen (Ausgleichsflächen) an die Stadt erfolgt ausschließlich auf der vertraglichen Basis des Durchführungsvertrages.

13.2 Durchführungsvertrag

Gemäß §12 BauGB wird zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Maßnahmenträgerin, der Firma NORD-SÜD Hausbau GmbH/Köln ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Abschluss dieses Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor- im Rat der Stadt.

Der Durchführungsvertrag wird, parallel zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erstellt. In diesem Vertrag werden alle zur Durchführung der Maßnahme erforderlichen Regelungen getroffen, insbesondere die Übernahme der Planung, Herstellung und Kosten der geplanten Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen durch die Maßnahmenträgerin mit Fristsetzung, sowie Vereinbarungen zur kostenfreien Übernahme der fertiggestellten Anlagen und Flächen durch die Stadt. Zur Sicherung der durch die Maßnahmenträgerin übernommenen Verpflichtungen werden Bürgschaften an die Stadt überreicht. Die Maßnahmenträgerin verpflichtet sich die übernommen vertraglichen Verpflichtungen an Ihre Rechtsnachfolger weiterzugeben.

13.3 Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 - Am Heidetor - voraussichtlich keine Kosten.

Im Rahmen der Umsetzung des Erschließungskonzeptes, hier: Anbindung der geplanten Fußwege an die bestehende Erschließungsanlage "Keltenweg", ergeben sich zukünftig für die Stadt Kosten für den Erwerb der im privaten Eigentum befindlichen Wegeparzellen Gemarkung Combüchen, Flur 1, Flurstücke 1929 und 3818 (Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld), und für die Errichtung der auf diesen Flächen vorgesehenen Fuß- und Radwege, sowie für die Herstellung der gemäß Spielplatzbedarfsplan erforderlichen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten, ca. 800 m² großen, öffentlichen Spielplatzfläche.

aufgestellt, Bergisch Gladbach, den 19.03.2004
im Auftrag der NORD-SÜD-Hausbau GmbH / Köln

ATELIER BARTHEL