Anlage 4

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1215 - AM VOREND -

BESTEHEND AUS

Vorhaben-u. Erschließungsplan

UND

Bebauungsplan

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) BauGB

Träger der Maßnahme: QUICK Hausbau GmbH.

Planung: 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
Funktelefon: 01 73 / 2 11 88 82

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlaß u. Ziel der Planung

2. Planaufstellung

3. Plangebiet

4. Bestehende Planungen

5. Bestandsaufnahme
5.1 Derzeitige Nutzung
5.2 Städtebauliches Umfeld
5.3 Erschließungsvoraussetzungen

6. Städtebauliches Konzept
6.1 Allgemeine Planungsziele
6.2 Konkreter Planungsinhalt

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

8. Art der baulichen Nutzung

9. Maß der baulichen Nutzung

10. Verkehrsflächen

11. Öffentliche Grünflächen

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

13. Verkehr

14. Ruhender Verkehr

15. Ver- u. Entsorgung

16. Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen

17. Folgekosten

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimen im Bereich Schildgen - war Anlaß für den Vorhabenträger, die Planaufstellung zur Erschließung des Siedlungsgebietes zu betreiben.

Von den Erschließungsstraßen werden auch einzelne Randparzellen des Innenblocks erfaßt, die nicht in der Verfügungsgewalt des Erschließungsträgers liegen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden daher auch diese Grundstücke in den Planbereich miteinbezogen. Die Satzung gliedert sich daher in den vom Vorhabenträger zu bebauenden Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und in einen kleinen ihm nicht zur Verfügung stehenden Teil, beides zusammengefaßt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1215 - Am Vorend.

Die zentrale Lage im Ortsteilbereich Schildgen in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungseinrichtungen erlaubt ein Wohnen ohne die ständige Benutzung eines Kraftfahrzeugs. Das Projekt leistet damit einen Beitrag zur Entlastung der Umwelt von Lärm- und Schadstoffen; die Läden des kurz- u. mittelfristigen Bedarfs, sowie die Kindergärten und Grundschulen sind auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die bauliche Nutzung dieses Blockinnenbereichs in der Kernlage des Ortsteils wird auch ein Beitrag zur Minderung des Siedlungsdrucks auf zu schützende Außenbereichslagen geleistet. Die hohen Folgelasten für die Allgemeinheit, die durch Siedlungsvorhaben in Randlagen und Außenbereichen entstehen, werden hier durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vermieden.

2. Planaufstellung

Der Beschluß zur Vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem § 3 (1) BauGB wurde vom Planungsausschuß der Stadt am 28.01.1999 gefaßt.

Das Ergebnis der Vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde am 10.06.1999 im Planungsausschuß und nach geforderten Änderungen nochmals am 25.11.1999 behandelt.

Nach Durchführung nochmaliger Änderungen wurde dann am 27.01.2000 der Beschluß zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. durch den Planungsausschuß gefaßt.

3. Plangebiet

Die Satzung des Vorhaben-u. Erschließungsplanes mit den zusätzlich einbezogenen Grundstücken überdeckt den unbebauten Blockinnenbereich zwischen den Straßen Am Vorend, Leuchter Gemark, Hoppersheider Weg und Am Ecksberg .
Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

4. Bestehende Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Gebiet "Am Vorend" als "Wohnbaufläche" dargestellt.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1215-Am Vorend ist Brachland und wird teilweise als Pferdeweide genutzt. Eine intensivere Nutzung findet an keiner Stelle statt.

5.2 Städtebauliches Umfeld

Das Siedlungsgebiet ist ca. 700 Meter vom Ortszentrum entfernt. Es sind dort alle Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorhanden, sowie Grundschule, Kindergärten, Bürgerzentrum mit Jugendtreff und seelsorgerische Einrichtungen

Das Plangebiet- liegt inmitten einer heterogenen kleinmaßstäblichen Bebauung von 1- und 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

5.3 Erschließungsvoraussetzungen

Innerhalb des geplanten Siedlungsgebietes gibt es derzeit keine Verkehrsfläche. Die neu zu schaffende innere Verkehrsstruktur erhält ihren Anschluß an die bereits als Wohnsammelstraße fungierende Straße "Am Vorend", die in die verkehrstechnisch höherrangige "Altenberger-Dom-Straße" einmündet.

Die städtische Kanalisation, an die das künftige Siedlungsgebiet anschließt, befindet sich in der Straße Am Vorend. In den Regenwasserkanal wird auch das Oberflächenwasser der neuen Siedlung eingeleitet, da der gegenüber dem Planbereich tieferliegende Teil der Altsiedlungen in der Vergangenheit bei Regenfällen immer wieder Schwierigkeiten mit dem Hangwasser aus dem Planbereich gehabt hat und zu befürchten ist, daß sich die Situation bei Bebauung der Hangflächen noch verschlechtert.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeine Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung familienfreundlicher Wohnungen mit der unmittelbaren Anbindung an das Versorgungs- u. Gemeinschaftszentrum.

Die ausgewiesene Form der eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser gewährleistet eine harmonische Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Das Erschließungssystem ist so konzipiert, daß ein Durchgangsverkehr nicht stattfinden kann und somit die größtmögliche Ruhe für die Siedlungsbewohner selbst und für die Nachbarschaft gewährleistet ist

6.2 Konkreter Planungsinhalt

Die neue Siedlung wird über die Straße "Am-Vorend" straßen- und kanalmäßig erschlossen. Es wird eine Erschließungsstraße in das Siedlungsgebiet hineingeführt, von der mehrere Stichstraßen als Sackgassen abzweigen.
Die Straße "Am-Ecksberg", wird an die Erschließungsstraße angeschlossen, soll jedoch nur als Fuß- und Radwegeanbindung dienen.

Im Siedlungsgebiet ist ein größerer Kinderspielplatz ausgewiesen. Seine Lage am Siedlungseingang ermöglicht auch den Kindern der westlichen Altsiedlungsgebiete die Benutzung.

7. **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB u.d. **bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** gem. § 86 BauONW

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind zur geordneten und die nachbarlichen Belange berücksichtigenden Erschließung des Innenblocks erforderlich.

Die Festsetzungen im Durchführungsvertrag zur Grünordnung dienen dem aus ökologischen Gründen erforderlichen Ausgleich für den durch die Baumaßnahme bedingten Eingriff in den Naturhaushalt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauNVO dienen der maßstäblichen und gestalterischen Einordnung in das Siedlungsbild. Die Festsetzung der 1-Geschossigkeit in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe und die Festsetzung kurzer Gebäudelängen gewährleisten eine zurückhaltende Einfügung und ein hohes Maß an Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 9,40 m über der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte des Hauses resultiert aus der Eingeschossigkeit des Gebäudes mit einem möglichen Drempelaufsatz und der Höhe des Steildachs.
Bei den Fällen, in denen die maximale Firsthöhe innerhalb der Baumasken separat angegeben ist, handelt es sich um Gebäudelagen in einiger Entfernung oberhalb der zugehörigen Erschließungsfläche. Die Angabe der maximalen Firsthöhe bezieht sich hier auf das angrenzende Gelände und liegt unter Berücksichtigung einer geringen Ausmuldung an der Hangseite gegen stauendes Wasser ebenfalls bei ca. 9,40 m.

Die Angleichung der Dachneigungen aneinandergebauter Doppelhaushälften ist im gesamten Geltungsbereich der Satzung aufgrund der Eigentumsverhältnisse durchführbar; die Grundstücke für ein Doppelhaus befinden sich jeweils in 1 Hand.

8. **Art der Baulichen Nutzung**

Das Gebiet ist aufbauend auf der Darstellung im Flächennutzungsplan ("Wohnbaufläche") als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Für den Bereich des "Vorhaben- u. Erschließungsplanes" ist eine ausschließliche Wohnnutzung, also der Ausschluß der sonst noch im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, wie z.B. Läden, Schank- u. Speisewirtschaften festgelegt, mit dem Ziel der Vermeidung nicht

wohngebietsansässigen Verkehrs.
Dies entspricht der Antragstellung des Investors auf Wohnbebauung.

9. Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung der BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen, der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Firsthöhen festgelegt.
Die Grundflächenzahl von 0,4 kann ausnahmsweise für überdachte Stellplätze, offene Stellplätze und Zufahrten um 0,2 überschritten werden.
Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist begründet in der aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Ausnutzung von innerörtlichen Bauflächen an Standorten mit vorhandener Infrastruktur.

10. Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem und die Straßenquerschnitte wurden so rationell wie möglich ausgewiesen. Durch die Reduzierung der Straßenbreiten wurde den ökologischen Belangen auf Minimierung der Versiegelungsflächen Rechnung getragen.
Durch die Anbindung der Siedlung an die Straße Am-Ecksberg und durch die Fuß- u. Radweganbindungen zur Straße Leuchter-Gemark und zur Altenberger-Dom-Straße ist die nächste Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu den Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum Schildgen, bzw zu öffentlichen Verkehrsmitteln sichergestellt. Umwege werden hierdurch vermieden und der Anreiz, das Auto zu benutzen, gemindert.

11. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche ist am Siedlungseingang in einer Größe von ca.500 m² ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird ein Kinderspielplatz eingerichtet.

Private Grünfläche ist an denjenigen Stellen des Plangebiets ausgewiesen, an denen Anlieger Wünsche auf Arrondierung ihrer bebauten Parzellen angemeldet haben. Diese Arrondierungen bieten sich zum besseren Zuschnitt der beengten Bauparzellen an.
Außerdem ist Private Grünfläche am Ende eines Wendehammers festgesetzt, an dem eine anliegende Parzelle, die nicht in den Satzungsbereich einbezogen ist, bereits von einer anderen Seite ausreichend erschlossen ist.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wegen der städtebaulich gebotenen Verdichtung auf innerörtlichen infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnbauflächen können im Satzungsbereich nur die Spielplatzfläche, der öffentliche Verkehrsraum - in Form von Straßenbegleitgrün - und die Privatgärten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen werden. Es ist jedoch nicht möglich, auf diesen relativ kleinen Flächen dem ursprünglichen Baugebiet ökologisch gleichwertige Maßnahmen durchzuführen. Es ist notwendig, hierfür größere zusammenhängende Flächen außerhalb des Baugebiets aufzwerten.

In der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist eine umfangreiche Kartierung der Fauna und Flora des Siedlungsgebietes erfolgt. Danach wurden hier neben den "Allerweltsarten" standortspezifische Arten, sowie auch einige gem. Roter Liste als "stark gefährdet" und "gefährdet" eingestufte Arten gefunden.
Vor allem die südöstlich im Plangebiet befindliche "Grünlandbrache" mit Gehölzgruppen stellt gem. UVP einen überdurchschnittlichen Lebensraum dar. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Wertigkeit erfährt diese Fläche durch aus angrenzenden Gärten stammenden Neophyten (Neubürger der Pflanzenwelt).
Der Gutachter hat klargestellt, daß die ökologische Hochwertigkeit des Gebietes nur durch eine entsprechende Unterhaltung der Flächen bewahrt werden kann. Ohne diese Unterhaltung ist eine zunehmende Einschränkung der Wertigkeit insbesondere durch die "Gartenflüchtlinge" zu erwarten.

Bei den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen haben Vorrang Flächen in räumlicher Nähe zum Plangebiet und mit gleichen naturräumlichen Gegebenheiten. Prädestiniert hierfür sind Flächen in der Katterbachaue.
Es konnten vom Investor aus diesem Gebiet 2330 m² erworben werden. Die erworbene Fläche wird durch die "Entwicklung bachbegleitender Naßbrachen mit auetypischen Gehölzen" aufgewertet, und zwar mit 9320 Punkten ökologischen Flächenwerts (Berechnung nach ADAM, NOHL u. VALENTIEN).

Weitere größere zusammenhängende Flächen hat der Investor aus dem Hanggelände der "Terrassenstadt Bensberg-Moitzfeld" für Kompensationsmaßnahmen erworben.
Hier handelt es sich einmal um 20.800 m², auf der eine Streuobstwiese geschaffen wird und um 3.700 m², die durch die "Entwicklung eines naturnahen Erlen-Eschenwalds" ökologisch aufgewertet wird.
Der ökologische Flächenwert bei diesen Aufwertungen beträgt 62.400 bzw 9.250 Punkte, also zusammen mit der Katterbachaue 80.970 Punkte. Eine 100 %ige Kompensation würde eine Punktzahl von 96.272 gem. der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern; d.h., es wird ein Ausgleich von 84 % erreicht.

Die geringe Negativbilanz von 16 % ist unter Einbeziehung der bereits angeführten städtebaulichen Aspekte gerechtfertigt, weil
1.) Die ermittelte Wertigkeit der Baugebietsfläche bei derzeitiger gleichbleibender Nutzung nicht zu erhalten wäre, also sukzessiv absinken würde,
2.) Die aufzuwertende Fläche in der Katterbachaue einen weit über das rein quantitative Maß hinausgehenden ökologischen Wert für die Stadt darstellt, der in der zahlenmäßigen Bewertung allein nicht zum Ausdruck kommen kann.

Die ordnungsgemäße Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

13. Verkehr

Im Bereich des Rechtsplans werden 63 Wohnungen neu entstehen. Das dadurch bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist unter Berücksichtigung der fußgängerfreundlichen Verbindungen zum Einkaufszentrum und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen

als verträglich anzusehen. Daß eine unverträgliche Belastung nicht eintritt, wird belegt durch das Lärmimmissionsschutzgutachten. Danach werden derzeit ".....am Tage vor den der Straße nächstgelegenen Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) (Richtung Altenberger-Dom-Straße) erreicht. Nachts liegen die Beurteilungspegel bei ≤45 dB(A). Etwa 60 m vor der Einmündung in die Altenberger-Dom-Straße betragen die Beurteilungspegel 45 dB(A), beeinflußt durch die Altenberger-Dom-Straße.
Die zukünftige Erhöhung des Fahrzeugaufkommens um 360 Kfz/ 24 h ergibt auf dem hiervon betroffenen Straßenstück am Tage nur sehr geringfügige Änderungen. Der Streifen mit Beurteilungspegel >55dB(A) verbreitert sich um ca. 2 m, sodaß jetzt vor den Fassaden Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) zu erwarten sind. Deutlicher wird diese Verbreiterung nachts, da jetzt die 45-dB-Linie außerhalb des Straßenraumes verläuft und Werte bis 46 dB(A) erreicht werden. Zwischen der Altenberger-Dom-Straße bis 60 m von der Einmündung ist tags und nachts keine Veränderung mehr festzustellen. Entsprechend zeigt auch die Darstellung der Veränderung, daß am Tage kaum Erhöhungen zu erwarten sind und nachts die Erhöhungen bei höchstens 2 dB bleiben. Keine Auswirkungen wird das höhere Verkehrsaufkommen auf die nördlich der Plangebietszufahrt liegenden Fassaden haben."
Im Ergebnis bleibt festzustellen, daß auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden um max. 2 dB überschritten. (Ab 2 dB(A) wird die Schwelle der Merkbarkeit der Erhöhungen erreicht, bei 3 dB(A) tritt eine Verdoppelung der Schallenergie ein).

14. Ruhender Verkehr

Für jede Wohneinheit sind 1 überdachter und 1 offener Stellplatz teils vor der Garage, teils separat geplant.
Öffentliche Stellplätze sind in dem zu diesem Zweck ausreichend groß bemessenen Straßenraum vorgesehen. Die genaue Zahl ergibt sich aus der Straßen-Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der sich bei der detaillierten Hausplanung ergebenden Grundstückszufahrten.

15. Ver- u. Entsorgung

Von der Straße Am-Vorend können alle notwendigen Versorgungsleitungen herangeführt werden.

Die Vorflut für den Schmutz-u. Regenwasserkanal des Siedlungsgebiets befindet sich in der Straße Am-Vorend.

Das Niederschlagswasser auf den Versiegelungsflächen der Grundstücke wird wegen der schon jetzt vorhandenen prekären Grundwassersituation der talwärts angrenzenden Altbaugrundstücke und zur Vermeidung von Überschwemmungen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Um auch Überflutungen durch das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen zu vermeiden, wird im Bereich des Kinderspielplatzes ein unterirdisches Regenrückhaltebecken gebaut.

16. Umsetzung der Festsetzungen des Rechtsplanes

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die vorgegebenen Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

17. Folgekosten

Mit Ausnahme der Unterhaltung des Spielplatzes und des Straßenbegleitgrüns werden alle Folgekosten für die Allgemeinheit satzungsgemäß über Gebühren abgerechnet.

Bergisch Gladbach, d. 09.03.2000

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
Funktelefon: 01 73 / 2 11 88 82