- Anlage 4 -

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1342
Arbeitstitel: "Nußbaumer Wiese" in Bergisch Gladbach-Nußbaum

Plangebiet

Der Plangeltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1342 - Nußbaumer Wiese - gehört zum südlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Bergisch Gladbach-Nußbaum.
Es liegt zwischen der Nußbaumer Wiese im Norden, der vorhandenen Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Nußbaumer Straße, dem Gartencenter im Süden und einer Obstwiese bzw. einer landwirtschaftlichen Fläche im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des VEPs ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet, und ist geeignet die Konflikte innerhalb des Planes zu bewältigen.

Planungsanlaß und Planungsziel

Wesentliches Planungsziel dieses VEPs soll die Arrondierung der Wohnbebauung westlich der Nußbaumer Straße in Verlängerung der Nußbaumer Wiese sein.

In Bergisch Gladbach herrscht nach wie vor ein hoher Bedarf an Einfamilienwohnheimen in zentraler Lage. Die noch unbebauten Flächen an der Nußbaumer Wiese bieten sich für eine Neuplanung an, weil der Bereich in direkter Nähe zum Ortskern von Paffrath liegt und die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar sind.

Das städtebauliche Planungskonzept wird unter den Prämissen des optimalen Gebrauchswertes und des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft aufgestellt.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

Bereitstellung einer Wohnbaufläche für die
- Realisierung von 12 Wohnhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten
- minimaler Verkehrswegeausbau für die Erschließung

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.
Das Gebiet ist auch nicht nach § 34 BauGB bebaubar; es befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach stellt die Fläche als Trasse der L 286 n und als Grün- und Wohnbaufläche dar. Das geplante Vorhaben ist weder nach §§ 30, 31 BauGB, noch nach den §§ 33-35 BauGB zulässig.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das geplante Vorhaben soll daher ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 aufgestellt werden. Der FNP wird entsprechend geändert.

Vorhandene Struktur

Der unbebaute Plangeltungsbereich liegt am südwestlichen Siedlungsbereich von Bergisch Gladbach-Nußbaum und stellt sich im wesentlichen als Weide dar.

Der Ortsteil Nußbaum wird bis auf einige Betriebe durch die Wohnnutzung geprägt, die sich um den alten gewachsenen Dorfkern aufbaut. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht, bis auf das südlich angrenzende Gartencenter, ausschließlich aus Wohnnutzung in einer hohen Qualität. Charakteristisch für die Bebauung ist die offene, im wesentlichen II-geschossige Bauweise aus Mehrfamilienhäusern, die gelegentlich von eingeschossigen Wohnhäusern durchmischt wird. Die Grundstücke werden meist gärtnerisch genutzt, so daß der Ortsteil insgesamt gesehen einen hohen Grünflächenanteil aufweist, wobei es sich teilweise um Zier- und Hausgärten oder um Wiesen und Obstwiesen handelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen im gesamten Planbereich werden als „Wohngebiet" (W) festgesetzt, weil damit die weitere Entwicklung des Raumes auf die Wohnnutzung ausgerichtet wird. Ausnahmsweise sind Räume für freie Berufe zulässig.

Andere Nutzungen werden nicht Bestandteil des VEP`s, um insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Diese Nutzungen fügen sich weder in die bestehende Nachbarschaft ein, noch soll das Verkehrsaufkommen dadurch zusätzlich erhöht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßzahl. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in offener Bauweise bestimmt. Insgesammt gesehen nehmen die Festsetzungen Rücksicht auf die Maßstäblichkeiten der Nachbarschaft, so daß das heutige aufgelockerte Erscheinungsbild auch zukünftig erhalten bleibt und sich die Neubebauung in die Eigenart ihrer Umgebung einfügt. Dieses wird besonders durch das Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche zum Ausdruck gebracht.

Die festgesetzte Geschoßzahl wurde aus ihrer Umgebung entwikkelt und soll einen maßvollen Übergang zum freien Gelände hin bewirken.

Insgesamt gesehen trägt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu einer aufgelockerten Ortsrandlagenbebauung bei und sorgt dafür, daß genügend Freiflächen für eine sinnvolle Grünvernetzung erhalten bleibt.

Erschließung

Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Straßen (Nußbaumer Straße, Nußbaumer Wiese), die das Plangebiet umschreiben, vorhanden, so daß die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sichergestellt ist und in ihrer heutigen Form ausreicht, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Auf dem vorhandenen Verkehrsnetz soll die weitere innere Erschließung aufgebaut werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die in Verlängerung der Straße Nußbaumer Wiese in Richtung Süden geführt wird und in einem Wendekreis endet. In diesem Zusammenhang wird der heute vorhandene Wendekreis zurückgebaut.

Die Dimensionierung der Straße wird entsprechend dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und damit den Eingriff in Natur und Landschaft gering zu halten,nur 6 Meter breit ausgelegt. Das heißt, der Straßenraum wird als verkehrsberuhigter Bereich erstellt und dient neben der Erschließung der Grundstücke auch für Erwachsene und Kinder als Fläche zur Kommunikation und Erholung.

Der Wendekreis am Ende der Planstraße ist mit einem Radius von 9,50 m so ausreichend dimensioniert, daß auch ein dreiachsiger Müllwagen wenden kann.

Garagen

Für den Neubaubereich werden Garagenflächen in ausreichender Anzahl festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Garagen- und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und vor den Garagen errichtet werden. Damit werden ihre Standorte auf dem Grundstück eindeutig geregelt.

Entwässerung

Schmutzwasser
Im Neubaugebiet muß noch ein Schmutzwasserkanal gelegt werden, der an die im Plangebiet vorhandenen Kanäle angeschlossen wird. Das Plangebiet ist durch Kanäle in der Nußbaumer Wiese, der Nußbaumer Straße sowie einem Kanal im nördlichen Plangebietsbereich, an den vorhandenen öffentlichen Kanal angeschlossen. Das Schmutzwasser der Neubebauung kann demnach über die bestehenden Kanäle entsorgt werden.

Regenwasser
Das Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz seit dem 1.1.1996 auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Regenwasser der Dach-, der Wege- und Straßenflächen wird über ein Mulden-Rigolensystem mit Rohrversickerung über die natürlichen Bodenschichten dem Grundwasser wieder zugeführt. Damit wird der natürliche Wasserkreislauf so wenig wie möglich gestört.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten (Versickerungsmulden) verhindert den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Eine Gefährdung des Grundwassers ist somit durch die Planrealisierung nicht zu erwarten.

Umweltbelange

Vor der Planung des Vorhabens wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung im wesentlichen die Umweltmedien

- Natur und Landschaft
- Klima/Luft
- Lärm

- Gewässer
- Boden

untersucht und der städtebaulichen Abwägung mit folgendem Ergebnis unterzogen:

Natur und Landschaft

Das Plangebiet „Nußbaumer Wiese" wird zur Zeit überwiegend als Weide genutzt.

Der Ortsteil Nußbaum ist geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil. Es handelt sich um Zier- und Hausgärten, Wiesen und Obstwiesen. Nördlich an den Ortsteil schließt sich ein größeres Waldgebiet an.

Die geplanten Einfamilienhäuser passen sich dem Ortscharakter an und tragen auch aufgrund des geringen Umfangs der Planung nicht zu einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes bei. Wesentliche Sichtbeziehungen werden durch die geplante Bebauung nicht gestört. Die geplante Strauchhecke dient der Abrundung und Belebung des Ortsbildes.

Eingriffe finden auf der Weide durch Beseitigung der vorhandenen Bäume und Schmuckreisigkulturen aufgrund der Versiegelung (Bebauung) bzw. Umwandlung in Hausgärten statt. Der Lauf des vorhandenen Baches, im nördlichen Plangeltungsbereich, bleibt erhalten. Der sich anschließende wasserlose Graben, der in Richtung Nußbaumer Straße verläuft, diente seinerzeit als Ablauf des ehemaligen Straßenentwässerungsgrabens der Nußbaumer Straße. Seine Funktion hat er mit der Herstellung der entsprechenden Kanäle verloren, so daß der Graben funktionslos ist und überplant werden kann. Die vorhandenen Hausgärten und die angrenzende Streuobstwiese sind nicht durch Eingriffe betroffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar, die für das Vorhaben sprechenden Gründe an diesem Standort Wohnraum zu schaffen sind ausgleichbar. Die durch ein Vorhaben der geplanten Größenordnung typischerweise zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltbelange können durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Maßnahmen ausgeglichen oder zumindest verträglich gemindert werden.
Der durch die geplanten Häuser, Straßen und Kanäle zu erwartende Eingriff trägt zur Einschränkung des Lebensraumes von Flora und Fauna bei. Die überplante Vegetation ist in Teilen nicht standortgerecht und unterliegt einer extensiven anthropogenen Nutzung. Durch die Anlage einer Strauchhecke und Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken wird der Eingriff zu 70% ausgeglichen. Zusätzlich wird ein externer Ausgleich von ca. 20 % vorgenommen. Die Maßnahme wird im Durchführungsvertrag fixiert. Somit ist die Planung in Bezug auf den Umweltbelang Landschaft als umweltverträglich einzustufen.

Klima/Luft

Die Hauptemittenten sind der Kfz-Verkehr und der Hausbrand.

Durch die zusätzliche Bebauung wird zukünftig die klein klimatische Situation mit ihren Wirkungen bezüglich Temperatur, Feuchtigkeit, Schadstoffbindung und Sauerstofferzeugung beeinträchtigt. Jedoch sind die Auswirkungen der Planung aufgrund der offenen Bauweise und der geringen Anzahl der Gebäude sehr gering und nur lokal begrenzt.

Insgesamt gesehen können die zukünftigen Auswirkungen der Planung auf das Klima und die Luft als umweltverträglich bewertet werden.

Lärm

Der Schallschutz hat für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen eine große Bedeutung, darum war die im Plangebiet auftretende und zu erwartende Lärmbelastung zu untersuchen. Das Plangebiet ist weder durch das Verkehrsgeschehen auf den umliegenden vorhandenen noch auf den geplanten Straßen durch Lärm belastet.

Die der Nußbaumer Straße am nächsten gelegenen Häuser im Plangebiet liegen abgeschirmt hinter den vorhandenen Gebäuden entlang der Nußbaumer Straße, so daß im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Auch der Lärm, der von dem südlich liegenden Gartencenter ausgeht, ist im wesentlichen auf die Nußbaumer Straße ausgerichtet. Zur Reduzierung der Geräuschquelle Be- und Entladung von Lkw wurde vor kurzem eine Halle errichtet, in der diese Vorgänge durchgeführt werden.

Nach der Realisierung der Planung ist eine Erhöhung der Lärmbelastung für die Bewohner an der Nußbaumer Wiese und der Nußbaumer Straße durch zusätzliche ab- und anfahrende Fahrzeuge, die durch die neuen 24 Wohneinheiten entstehen, zu erwarten. Pro PKW-Einheit werden 4 Fahrten/Tag angesetzt. Daraus ergibt sich ein DTV-Wert von 144 (24 Wohneinheiten x 1,5 PKW x 4 Fahrten). Für die Straße Nußbaumer Wiese wird ein DTV-Wert von 250 angenommen. Bei einem zusätzlichen PKW-Verkehr von 144 ergibt sich eine Zunahme des Verkehrslärms um 2 dB. Die hier für die Beurteilung der Zumutbarkeit heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden jedoch eingehalten.

Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Maßnahmen wird der Vorhabenträger mit der Stadt Bergisch Gladbach einen Durchführungsvertrag abschließen.

Die Realisierung der Maßnahme muß spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des VEP`s abgeschlossen sein.

Dem Vorhabenträger wird aufgegeben, seine sich aus der Durchführungsvereinbarung ergebenden Pflichten im Falle der Veräußerung des Plangebietes oder einzelner Grundstücke aus dem Plangebiet an den Erwerber weiterzugeben. Der Wechsel des Trägers des Vorhabens bedarf der Zustimmung der Stadt Bergisch Gladbach.

Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen bei der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Kosten.

Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung der Vollgeschosse, der Dachform und der Dachneigung von den Gebäuden hat u.a. das städtebauliche Ziel, zu ordnen und Einfluß auf das Ortsbild zu nehmen.

Mit diesen Festsetzungen sollen im gesamten Planbereich u.a. zu steile Dächer verhindert werden, um so Verunstaltungen des Erscheinungsbildes zu vermeiden. Die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft ist im wesentlichen durch das Satteldach geprägt, darum soll auch in diesem Plangebiet das Satteldach als Dachform beibehalten werden. Im übrigen sind die Dachneigungen so bemessen, daß ein Dachausbau möglich ist.

Der Neubaubereich soll durch die Festsetzungen sein eigenständiges Erscheinungsbild erhalten. Die gestalterischen Festsetzungen in Verbindung mit den Grünfestsetzungen lassen ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild, das seinen eigenen Charakter erhält, erwarten, ohne dabei die Anpassung an die bestehenden Nachbargebiete zu verlieren.

Lamsfuß

Anlage 5

Verfahrensdaten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 1342 -Nußbaumer Wiese-

Aufstellungsbeschluß		26.11.1998	
Ausschuss für Umwelt und Landschaft		23.10.1996	
Bürgerbeteiligung			
Beschluss		13.11.1997	
Versammlung		27.01.1998	
Ergebnis		26.11.1998	
Öffentliche Auslegung			
Beschluß		26.11.1998	
	vom	04.01.1999	
	bis	04.02.1999	
Ausschuss für Umwelt und Landschaft		27.01.1999	
Beschluß über Anregungen und Satzungsbeschluß (Planungsausschuss)		10.06.1999	**(Vertagung)**
Beschluß über Anregungen und Satzungsbeschluß (Planungsausschuss)		05.08.1999	
Beschluß über Anregungen und Satzungsbeschluß (Rat)		17.08.1999	**(Vertagung)**