B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezocbgenen Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
Nr. 6546 – An der Wasserdelle -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Anlaß und Ziele der Planung

2. Erläuterungen zum Plangebiet

3. Planungsvorgaben

4. Begründung der Planinhalte
- **4.1. Art der baulichen Nutzung**
- **4.2. Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen; Firstrichtung**
- **4.3. Begründung der bauordnungsrechtl. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
- **4.4. Erschließung**
- **4.5. Grünflächen**

5. Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- **5.1. Natur und Landschaft**
  - 5.1.1. Wasserhaushalt
  - 5.1.2. Boden
  - 5.1.3. Luft und Klima
  - 5.1.4. Flora und Fauna
  - 5.1.5. Altlasten
  - 5.1.6. Abschließende Bewertung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- **5.2. Lärmschutz**

6. Planverwirklichung

7. Kosten

1. Anlaß und Ziele der Planung

Die Straße An der Wasserdelle endet in westlicher Richtung unvermittelt als Stichstraße an dem Grundstück Gemarkung Refrath, Flur 2, Flurstück 1434/42. Wie schon aus der Lage und baulichen Situation der Stichstraße An der Wasserdelle ersichtlich, sollte ursprünglich die Straße als Erschließung für weitere Bauvorhaben nach Westen fortgeführt werden. Anfang der 90er Jahre wurde deshalb ein Erschließungs- und Bebauungskonzept u.a. für die Grundstücksflächen westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße An der Wasserdelle erstellt. Das Verfahren wurde jedoch nicht fortgeführt.

Mit der Planung beabsichtigt nunmehr der Vorhabenträger, die Roth & Partner Bauträgergesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Andreas Roth, Feldgärtenstraße 133, 50735 Köln, die Errichtung von Wohnhäusern an der zu verlängernden Stichstraße An der Wasserdelle. Es sollen Wohnhäuser errichtet werden; die Grundstücke bieten sich wegen ihrer Größe und der daraus resultierenden erschwinglichen Preissituation insbesondere für junge Familien mit Kindern an.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hieraus ergeben sich die Grundstücksflächen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßt werden. Danach wird eine größere Teilfläche des Flurstückes 1434/42 überplant. Der südlich angrenzende Waldbereich auf dem genannten Flurstück wird von der Planung durch Regelungen im Durchführungsvertrag zwecks Ausbildung eines Waldsaumes erfaßt.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße An der Wasserdelle von Osten her. Wasser- und Energieversorgung ist vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den städtischen Kanal, der hierfür ausreichend dimensioniert ist. Südlich an das Plangebiet grenzt die Waldfläche, sodann die Bundesautobahn A 4 an. Nach Westen finden sich Hausgärten mit Nebengebäuden, nach Norden grenzen die rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser an der Straße Lustheide an. Beidseits der vorhandenen Straße An der Wasserdelle findet sich ausschließlich Wohnbebauung.

Der Planbereich selbst ist unbebaut und vorwiegend mit Staudengewächsen sowie Wiesenflächen versehen.

3. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Wohnbaufläche (W) dar. Das Grundstück ist nicht von einem Landschaftsplan erfaßt.
Gesonderte Fachplanungen existieren nicht, zumal jener Bereich schon aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehen war.

4. Begründung der Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist festzustellen, daß der Wohnraumbedarf insbesondere für junge Familien mit Kindern trotz erheblicher baulicher Anstrengungen auch dieser Tage immer noch gegeben ist. So legen gerade Familien mit Kindern Wert auf eine Gartennutzung; Etagenwohnungen kommen nur ausnahmsweise in Frage. Zur Deckung dieses Wohnbedarfes sollen Wohnhäuser mit umliegenden Gärten errichtet werden. Zudem sollen auch die Nutzungen ermöglicht werden, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, so daß eine Festsetzung als WA erfolgt. Da der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (W) darstellt, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2. Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Unter Beachtung der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. In Fortführung der bereits vorhandenen II-geschossigen Wohnbebauung entlang der Straße An der Wasserdelle soll ebenso eine II-Geschossigkeit festgesetzt werden. Eine höhere Ausnutzung z.B. einer III-Geschossigkeit würde zwar einerseits mehr Wohnraum schaffen, wäre aber aufgrund der vorhandenen einheitlichen städtebaulichen Situation in der Straße An der Wasserdelle aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Die ursprünglichen Planungsüberlegungen sind dahin gegangen, daß nördlich und südlich der zu errichtenden Verlängerung der Stichstraße jeweils Häuserreihen mit 5 Einfamilienhäusern errichtet werden. Es hat sich jedoch gezeigt, daß dann eine allzu hohe Verdichtung auf den Grundstücken vonstatten geht; nicht zuletzt auch wegen der von den Anwohnern An der Wasserdelle im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung geltend gemachten Anregungen und unter Berücksichtigung des Landesnaturschutzes ist das Planungsvorhaben nunmehr in der Weise reduziert, daß statt zwei Hausreihen mit je fünf Wohnhäusern nur noch je 2 Doppelhäuser nördlich und südlich der Stichstraße geplant werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung der überbaubaren Grund-

stücksflächen mittels Baugrenzen sowie der Festsetzung, daß nur Doppelhäuser zulässig sind.

Zur Begründung der festgesetzten Baulinie wird auf Punkt 4.4. verwiesen.

4.3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, im Hinblick auf das Erscheinungsbild einen gestalterischen Rahmen vorzugeben, der die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 86 BauO NW wurden aus dem Bestand entwickelt.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet das geneigte Dach fest, da die Dachlandschaft in der Umgebung überwiegend durch das geneigte Dach (Satteldach) geprägt wird.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die Bebauung hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung von 35° bis 42°, Höchstmaße für die Drempelhöhe (bis zu 0,50 m) sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 5,0 m) fest.

Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt, um eine städtebauliche Einheit mit den bereits vorhandenen Bauten an der Straße An der Wasserdelle sicherzustellen. Die dortigen Häuser verfügen sämtlich über eine Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung. Um keine diffuse städtebauliche Situation entstehen zu lassen, wurde diese Firstrichtung übernommen.

4.4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Lustheide (L 136) sowie über die hiervon abbiegende Stichstraße An der Wasserdelle. Hierbei handelt es sich um eine gut ausgebaute Wohnstraße, die aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Westen hin erweitert wird, so daß die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Um darüber hinaus nicht nur für die Bewohner des Plangebietes, sondern auch gerade für die Bewohner der vorhandenen Gebäude An der Wasserdelle einen Zugang nach Süden zu den Waldflächen zu schaffen und dem dortigen Spazierwegesystem wird südlich abgehend von der Stichstraße im östlichen Planbereich ein 1,20 m breiter Fußweg als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Nachteilig wirkt sich dabei aus, daß hierdurch

die Gartennutzung des südöstlichen Grundstückes flächenmäßig nicht unerheblich eingeschränkt wird. Im Rahmen der Abwägung erscheint es jedoch wichtiger, daß für die Öffentlichkeit und somit für die Bewohner der Straße An der Wasserdelle eine unmittelbare Zuwegung zum Erholungswald geschaffen wird. Es existiert zwar unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet bereits ein Weg, dieser ist jedoch lediglich ein Privatweg. Mit dem jetzt festgesetzten öffentlichen Weg ist eine Zuwegung zum Königsforst öffentlich-rechtlich gesichert. Damit allerdings die bauliche Ausnutzung des südöstlichen Grundstückes im Plangebiet nicht unnötig eingeschränkt wird, ist die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Baulinie ausgebildet worden. Zudem wird eine zwingende II-Geschossigkeit festgesetzt. Grund hierfür ist, daß ansonsten die Abstandfläche des zu errichtenden Gebäudes nur bis zur Mitte des Fußweges reichen könnte. Aufgrund der Festsetzung als Baulinie und zwingender II-Geschossigkeit kann hingegen die Abstandfläche bis zur Grenze des Plangebietes reichen. Nachbarrechte werden hierdurch nicht verletzt, da die Abstandflächen des vorhandenen Wohngebäudes östlich des Plangebietes auf dem dortigen Privatgrundstück bzw. dem Privatweg liegen, so daß eine Überlappung von Abstandflächen nicht erfolgen wird.

Ein Anschluß an den ÖPNV existiert aufgrund der beiden über die Straße Lustheide verkehrenden Buslinien in den Richtungen Bergisch-Gladbach/Bensberg und Köln. Mit der Buslinie in Richtung Bergisch Gladbach ist die Linie 1 in Richtungen Bensberg und Köln-Junkersdorf in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie Energieträgern ist sichergestellt. Insofern liegen positive Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange vor. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen städtischen Kanal. Dieser ist für die Aufnahme der Abwässer ausreichend dimensioniert.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird über eine Verlängerung des Regenwasserkanals entwässert. Der Kanal im Plangebiet wird so dimensioniert, daß der an seinen Kapazitätsgrenzen angelangte Kanal in der Straße Lustheide nicht zusätzlich belastet wird. Die hier heute vorhandene Drosselung bleibt unverändert.

Die Entwässerung der Zufahrten, Dachflächen, Terrassen erfolgt mittels Versickerung über die belebte Bodenschicht.

Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden. Zudem werden drei öffentliche Stellplätze für Besucher festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, daß ausreichender Parkraum in der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung steht. Insofern wird auch auf die Bedürfnisse der Anwohner der vorhandenen Wohngebäude An der Wasserdelle Rücksicht genommen, die kein Zuparken vor den eigenen Wohngebäuden aufgrund der Nutzer und Besucher im Plangebiet wünschen.

Die vorhandene Infrastruktur in Refrath hinsichtlich Nahversorgung, Grundschulen und Kindertagesstätten ist als gut zu bezeichnen. Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden aufgrund der vier hinzukommenden Doppelhäuser im Ortsteil Refrath nicht erforderlich.

Die öffentliche Erschließungsfläche (Stichstraße) endet 1,00 m vor der westlichen Begrenzung des Plangebietes. Hier ist eine Begrünung des im Eigentum des Vorhabenträgers verbleibenden Grundstücksstreifens vorgesehen (private Grünfläche). Sollte eine Dreiecksfläche dieses Grundstücksstreifens für die Zufahrten zu den nördlich und südlich gelegenen Grundstücken in Anspruch genommen werden, wird dies zivilrechtlich gestattet. Für den Fall einer Überplanung der westlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen zum Zwecke der Bebauung verpflichtet sich der Vorhabenträger, den in Rede stehenden Grundstücksstreifen kostenlos an die Stadt Bergisch Gladbach zum Zwecke der Errichtung der Fortführung der öffentlichen Verkehrsfläche kostenlos zu übertragen. Entsprechende Regelungen hierzu finden sich im Durchführungsvertrag.

Die städtische Müllabfuhr hat bislang bei der Entsorgung der Straße An der Wasserdelle Schwierigkeiten gehabt, da eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nicht vorhanden ist. Zwecks Beseitigung dieser Schwierigkeiten und zur Sicherstellung, daß die Müllfahrzeuge nicht über eine längere Strecke rückwärts fahren müssen, wird die nach Süden ausgebildete Wendebucht festgesetzt. Die erforderlichen Radien sind mit den Trägern öffentlicher Belange gesondert abgestimmt worden.

4.5. Grünflächen

Am Ende der Straßenverkehrsfläche wird eine private Grünfläche festgesetzt. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass das westlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück über die Planstraße miterschlossen wird und hier möglicherweise städtebaulich nicht erwünschte Entwicklungen stattfinden.

5. Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung ist durch die eco-Umweltmanagement GmbH Hennef im Oktober 1999 eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt worden.

5.1. Natur und Landschaft

Das ca. 3.000 qm große Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Die ursprünglich forstwirtschaftlich genutzte Fläche wurde angesichts der Darstellung als Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan 1986 gerodet und im Hinblick auf die Wohnbebauung nicht wieder aufgeforstet.

Die Situation vor Ort stellt sich zur Zeit als Fläche dar, die vorwiegend mit Staudengewächsen, mit einigen Pioniergehölzen sowie Stockausschlägen einzelner Baumstümpfe versehen ist. Außerdem ist eine hochwertige Gruppe von Bergahorn im nordwestlichen Planbereich anzutreffen, die als zu erhaltende Baumgruppe wegen ihrer ökologischen Bedeutung festgesetzt wird. Die geplanten Baumaßnahmen auf dem zur Zeit unversiegelten Grundstück stellen einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange eine Umwelterheblichkeitsprüfung mit den Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Boden, Luft, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild vorgenommen.

5.1.1. Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt nach behördlichen Angaben im Bereich der Schutzgebietsverordnung zum Wasserwerk Erker Mühle. Obwohl hier die Versickerungspflicht des § 51 a Abs. 1 Satz 1 Landeswassergesetz (LWG) nicht greift, soll das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Grundstückszufahrten und Terrassen auf den Grundstücken über die belebten Bodenschichten zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch ein Fachgutachten der eco-Umweltmanagement GmbH in Hennef im Januar 1999 festgestellt worden. Die sandigen Deckschichten weisen eine gute Versickerungsleistung auf und sind für oberflächennahe Versickerungsmulden geeignet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß ATV-Regelwerk ist möglich. Das Dachflächenwasser wird gesammelt und über offene Rinnen in Versickerungsmulden bzw. -rigolen in den Gärten geleitet.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Schutzgebietsverordnung zum Wasserwerk Erker Mühle nicht flächenhaft über ein offenporiges Pflaster versickert werden, weil die zur Wasserfilterung notwendigen belebten Bodenschichten durch den Straßenaufbau zerstört würden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird daher über eine Verlängerung des Regenwasserkanals entwässert. Der Kanal im Plangebiet wird so dimensioniert, daß der an seinen Kapazitätsgrenzen angelangte Kanal in der Straße Lustheide nicht zusätzlich belastet wird. Die hier heute vorhandene Drosselung bleibt unverändert.

5.1.2. Boden

Durch die geplanten Versiegelungen sowie Auskofferungen für Kellerräume entsteht ein nicht unerheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Da bei allen Baumaßnahmen diese Eingriffe nicht ausgeglichen werden können, sind diese hinzunehmen.

5.1.3. Luft und Klima

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Schlagflur mit geringer Vegetationsdecke dar. Ihr ist eine hohe Temperaturamplitude bei starker Ein- und Ausstrahlung beizumessen. Durch die Bebauung erfolgt ein Temperaturanstieg aufgrund starker Erwärmung bei Einstrahlung und geringerer Abkühlung bei Ausstrahlung der versiegelten Flächen.

Durch die Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen 2 Hausreihen mit je 5 Einfamilienhäusern auf 4 Doppelhäuser wird insofern eine gewisse Reduzierung dieser Auswirkungen herbeigeführt, jedoch sind Beeinträchtigungen des Mikroklimas nicht auszuschließen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Mikroklimas werden annähernd ausgeglichen durch die zu erwartende Bepflanzung der Hausgärten.

Luftaustauschfunktionen werden aufgrund der Bebauung nur geringfügig behindert, da die Fläche von Häusern und Wald bereits jetzt weitgehend abgeschottet ist.

5.1.4. Flora und Fauna

Der Planbereich besteht aus einer Staudenflur mit Stockausschlag der ehemaligen Bäume sowie aufkeimenden Schößlinge des benachbarten Waldgebietes. Diese Vegetation wird durch die geplanten Baumaßnahmen beseitigt. Die Schlagflur stellt jedoch nur eine zeitlich begrenzte ökologische Nische dar, die im angrenzenden Wald nicht gegeben ist. Nach einer ursprünglich angedachten Wiederaufforstung würde diese Nischenfunktion nicht überleben.

Zwecks Einhaltung eines ausreichenden Waldabstandes wurden folgende Maßnahmen vorgesehen. Die beiden südlichen Doppelhäuser weisen einen Abstand von 15 m zum Wald auf. Zusätzlich wird der südlich an das Plangebiet angrenzende Mischwald, der derzeit über keinen Waldsaum verfügt, zurückversetzt und ein Waldsaum angelegt. Für

diese Maßnahmen liegt das Einverständnis des Eigentümers bereits vor. Die Kosten der Maßnahmen zur Ausbildung des Waldsaumes übernimmt der Vorhabenträger. Durch die geplanten Maßnahmen wird zum einen sichergestellt, daß nicht ein ungeschützter Waldrand südlich des Plangebietes verbleibt, sondern daß vielmehr durch die Schaffung eines Waldsaumes der Waldbereich geschützt wird. Darüber hinaus wird die Belichtung der geplanten Häuser gewährleistet und der Waldabstand, der zum Schutze des Waldes sowie der Häuser vor herabfallenden Bäumen dient, erfüllt.

5.1.5. Altlasten

Aufgrund einer Auskunft des Umweltamtes der Stadt Bergisch Gladbach existieren keine Hinweise auf einen Altstandort oder Ablagerungen. Im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung traten Hinweise auf, daß auf dem nördlichen Grundstücksbereich eine angrenzende ehemalige Firma für Putzmittel Fässer im Planbereich gelagert haben soll. Sondierungen haben keine Hinweise auf Verunreinigungen oder Fremdbestandteile im Bodenmaterial ergeben.

5.1.6. Abschließende Bewertung und Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung

Die geplante Bebauung und Nutzung des Grundstücks stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend § 1a BauGB ausgeglichen werden muß. Die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte in der UVP nach dem vereinfachten Verfahren der Landesregierung NRW. Mit der Reduzierung der Bebauungsdichte, dem Erhalt der Ahorn-Gruppe sowie der vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort (s.u.) wurde der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Im Einfamilienhausbau ist bzgl.der privaten Grundstücke von einer Bepflanzung der Gärten auszugehen. Wegen der relativ geringen Grundstücksgrößen wurde von Ausgleichsmaßnahmen in den Privatgärten abgesehen.

Da es sich bei dem Plangebiet um Wald im Sinne des Gesetzes handelt, ist neben den Ausgleichsverpflichtungen aus § 1a BauGB auch ein Ausgleich nach der Forstgesetzgebung zu erbringen.

Die Forstbehörde fordert für die Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Waldflächen i.d.R. einen Ausgleich im Verhältnis 1 : 2, entweder in Form einer Neuaufforstung an anderer Stelle oder in Form einer Ersatzzahlung, die von der Forstbehörde zweckgebunden für Aufforstungsmaßnahmen verwendet wird. Da im Stadtgebiet keine geeignete Fläche zur Erstaufforstung gefunden werden konnte, wird für den VEP Nr. 6546 – An der Wasserdelle – eine Ersatzzahlung im Verhältnis 1 : 1 vorgeschlagen, mit denen die Untere Forstbehörde vornehmlich im Stadtgebiet, jedenfalls aber in ihrem

Forstbezirk entsprechende Neuaufforstungen durchführen wird. Diese Maßnahmen werden anerkannt als Ausgleichsmaßnahme i.S. des § 1a BauGB. Die Maßnahme ist als Erstaufforstung konkret formuliert, wenn sie auch zeitlich und räumlich noch nicht näher bestimmt werden kann. Die Ersatzzahlung wird im Durchführungsvertrag näher geregelt.

Um über die Aufforstungsmaßnahme auf Grund der Ersatzzahlung im Verhältnis 1 : 1 hinaus einen ortsnahen und funktionsbezogenen Ausgleich zu erreichen, sollen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden in Form von Pflanzmaßnahmen im Bereich zwischen dem Otto-Hahn-Gymnasium und der Stadtbahn -Haltestelle „Frankenforst“. Einzelheiten enthält der Durchführungsvertrag.

Neben der rechnerischen Betrachtung, derzufolge eine Vollkompensation laut Ergänzung zur vereinfachten UVP (eco-Umweltmanagement GmbH) nicht ganz erreicht wird, ist der besondere Aufwand speziell im Bereich der KVB-Haltestelle mit Bodensanierung bzw. Bodenaustausch sowie die aufwendige Anwuchspflege in Schulnähe zu berücksichtigen. Der Eingriff gilt mit der Ersatzzahlung an den Forst für eine Aufforstungsmaßnahme und mit den Pflanzmaßnahmen in Frankenforst als ausgeglichen.

5.2. Lärmschutz

Da der Planbereich nördlich der Bundesautobahn A 4 und südlich der Bundesstraße Lustheide liegt, war die Geräuschsituation zu untersuchen. Insofern ist im Auftrag des Vorhabenträgers eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation durch das Büro für Technische Beratung Dipl.-Ing. Thomas Baierl aus Ratingen im Januar 1999 vorgenommen worden. Sowohl die Straße Lustheide wie auch die Autobahn sind vom Plangebiet aus gesehen als lange gerade Straßen im Sinne der RLS 90 anzusehen. Die Lärmemissionen der Autobahn und der Straße Lustheide sind somit für den Bereiche des Plangebietes als gleichwertig anzusehen. Die Autobahn A 4 ist in den vergangenen Jahren im hier entscheidenden Bereich mit einer Lärmschutzwand versehen worden, durch die u.a. auch die vorhandene Wohnbebauung des gesamten Ortsteils Refrath und somit auch die Straße An der Wasserdelle vor dem Lärm der Autobahn geschützt werden soll. Die Situation stellt sich daher mit der Situation des westlich des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Bebauungsplanes Nr. 6548 als vergleichbar dar.

In der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt. Für Gebäude, die mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel (tags) von bis zu 60 dB(A) gem. 4109 dem Lärmpegel im Bereich II zuzuordnen wären, wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so daß hier

keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange zu treffen sind.

6. Planverwirklichung

Der Vorhabenträger verfügt über das Eigentum in dem Plangebiet. Er wird daher in der Lage sein, die geplanten Erschließungs-, Bau- und Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch die Forstbehörde bzw. durch den Vorhabenträger realisiert. Für die Erstellung des Waldsaumes südlich des Plangebietes liegt die Zustimmung des dortigen Eigentümers vor.

Aufgrund eines Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger verpflichten, die o.g. Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen fristgemäß durchzuführen (§ 12 BauGB). Hierdurch wird sichergestellt, daß die (Wohnungs)-Neubauten sowie die Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig realisiert werden.

7. Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach werden keine Kosten entstehen, da der Vorhabenträger die Planungsleistung im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) übernimmt. Dies bedeutet auch, daß sämtliche Gutachten vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben und kostenmäßig getragen wurden. Die verkehrsmäßige Erschließung bis zum Planbereich ist durch die Straße An der Wasserdelle bereits vorhanden. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung des Grundstückes. Zusätzliche erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden im Planbereich ausschließlich auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Die Fortführung der Straße An der Wasserdelle wird als öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt Bergisch Gladbach kostenfrei übertragen werden. Auch sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Lustheide, werden vom Vorhabenträger kostenmäßig übernommen.

(Dr. Voß)
- Rechtsanwalt -