



Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 6130
– Alte Marktstraße –**

zur Offenlage

1	Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes.....	3
2	Planungsanlass	3
3	Wahl des Verfahrens	3
4	Verfahrensablauf	5
5	Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten.....	5
5.1	Regionalplan	5
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
5.3	Landschaftsplanung.....	6
5.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach	7
6	Städtebauliche Situation / Bestand / Restriktionen.....	8
6.1	Situation im Plangebiet und der Umgebung.....	8
6.2	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	9
6.3	Boden	10
6.4	Bodendenkmal.....	10
6.5	Wasser- und Energieversorgung/Telekommunikation	11
6.6	Immissionen.....	11
6.7	Wald.....	13
6.8	Artenschutz.....	13
7	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte.....	13
7.1	Bebauung, Nutzung, Freiflächen.....	13
7.2	Erschließung, ruhender Verkehr	14
7.3	Entwässerung	16
8	Begründung der Inhalte des Bebauungsplans	17
8.1	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.....	18
8.2	Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW	29
8.3	Hinweise	31
9	Umweltbelange.....	31
9.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt.....	32
9.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes	34
10	Ver- und Entsorgung	35
11	Planverwirklichung / Kosten.....	35

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Entwurfs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – befindet sich im Süden von Bergisch Gladbach am westlichen Rand des Stadtteils Refrath und umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Alte Marktstraße, im Süden durch den Kirchfelder (bzw. Beningsfelder) Bach, im Westen durch eine Waldfläche bzw. einen Reitplatz sowie im Osten durch die bestehende Wohnbebauung an der Alten Marktstraße bzw. der Straße Im Holz begrenzt.

2 Planungsanlass

Seit über 10 Jahren gibt es Bestrebungen, Planungsrecht auf der Fläche zu schaffen, um den Wohnraumbestand in Refrath zu erweitern. Bei einem im Jahr 2010 eingeleiteten Verfahren (Bebauungsplan Nr. 6190 -Alte Marktstraße-) entschied sich der Planungsausschuss drei Jahre später mit Stimmengleichheit für und gegen die Weiterführung des Verfahrens, so dass das Verfahren zunächst nicht fortgesetzt werden konnte.

Anfang des Jahres 2018 stellte die Projektentwicklungsgesellschaft WFJ Immobilien und Projektentwicklung GmbH, eine Tochtergesellschaft der WvM Projektentwicklung und Immobilien GmbH, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die bisherige Planung südlich der „Alten Marktstraße“ mit dem Ziel aufzugreifen, das Wohngebiet in Form eines Vorhabenträgerprojekts fortzuentwickeln.

Da die Wohnraumnachfrage in den letzten Jahren insbesondere in Refrath stark angestiegen ist und sich die Vorhabenträgerin zur Kostentragung und Durchführung des Vorhabens verpflichtet, wurde das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erneut eingeleitet. Dabei wurde der ursprüngliche städtebauliche Entwurf zugrunde gelegt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden, um der steigenden Wohnraumnachfrage im Stadtteil Refrath nachzukommen und den westlichen Rand des Stadtteils baulich abzurunden. Der jetzige Entwurf sieht die Planung eines Wohngebiets mit 23 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus vor. Zudem soll ein öffentlicher Spielplatz entstehen, der das Plangebiet im Westen abschließt.

Im Verfahren findet die im Oktober 2019 vom Rat beschlossenen Baulandstrategie (siehe Drucksachenummer: 0378/2019) Anwendung, um im Rahmen von Baulandentwicklungen eine sozialgerechte, nachhaltige Bodenentwicklung sowie einen Ausgleich zwischen planungsbedingtem Nutzen und Lasten zu ermöglichen.

3 Wahl des Verfahrens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. § 13b BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen die Einbezie-

hung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Auf diese Weise soll auf die vielerorts ungebrochen hohe Wohnraumnachfrage bei einem zugleich knappen Angebot an geeigneten Flächen reagiert werden.

Auch in Bergisch Gladbach wird in Anbetracht des enormen Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt neben der vorrangigen Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen weiterhin eine gewisse Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen in Ortsrandlage unentbehrlich sein. Unabhängig davon gilt für die Stadtentwicklung weiterhin der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Das Plangebiet stellt aus den folgenden Gründen eine angemessene Ergänzung zu den in Bergisch Gladbach durchzuführenden Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar:

Die Fläche grenzt an drei Seiten an bestehende Bebauung. Es bietet sich somit die Chance einer Arrondierung am Siedlungsrand im Sinne einer klaren Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ohne Zersiedlung des angrenzenden Außenbereiches. Im Norden des Plangebietes kann die Andienung der hiesigen Wohnbebauung unmittelbar über die bereits bestehende Straßenverkehrsfläche (Alte Marktstraße) erfolgen. Im südlichen Teil der Fläche erfolgt die Erschließung durch eine Verlängerung der Straße Im Holz. Somit besteht die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung mit relativ geringem Erschließungsaufwand.

Der Standort weist des Weiteren eine solide infrastrukturelle und soziale Ausstattung auf. Die meisten Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (bspw. im Stadtteilzentrum Refrath) sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Nach der Nr. 8 der Anlage 1 zu § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegt der „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ der „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“. Die Rechtsverhältnisse der öffentlichen Straßen sind im Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) geregelt. Aus diesem Grund wurde für die geplanten Erschließungsstraßen im Plangebiet eine solche Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich mit keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Zuge des geplanten Straßenneubaus zu rechnen sind. Dementsprechend ist nach Vorschriften des UVPG NW keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen im Übrigen aus den folgenden Gründen vor:

- Die Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m² und es bestehen keine Pläne im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang, die bei der Ermittlung der Grundfläche berücksichtigt werden müssten.
- Es wird eine Wohnnutzung auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt, begründet.
- Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Zudem gel-

ten nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unbeachtlich dessen sind die umweltrelevanten Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Fachbeitrag Umwelt werden der Bestand des Plangebietes und das direkte Umfeld untersucht und potenzielle Auswirkungen der Planung bzw. Wechselwirkungen mit angrenzenden Nutzungen und Schutzziele beschrieben. Ebenso erfolgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe.

4 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss erfolgte am 04.12.2019. In derselben Sitzung wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2019 bis 08.01.2020 in Form eines Aushangs des städtebaulichen Entwurfes. Während des Aushangs konnte sich jedermann insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail zu den Planungsabsichten äußern. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde ebenfalls bis zum 08.01.2020 durchgeführt.

Von den Anwohnern wurden Bedenken hinsichtlich der regelmäßigen Überflutung des Plangebietes, der Dichte und der Höhe der geplanten Bauten im Verhältnis zu der vorhandenen Bebauung in der Umgebung, der zusätzlichen Versiegelung in Zeiten des Klimawandels, möglicher Geruchs- und Schallimmissionen durch das nahegelegene Klärwerk, Beeinträchtigungen durch Baulärm, der Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur und einer möglichen Kostenbeteiligung der Anwohner für den Straßenausbau hervorgebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise hervorgebracht: Geringer Abstand der geplanten Wohnbebauung und des Kinderspielplatzes zu dem bestehenden Wald westlich des Plangebietes, schützenswerte Naturbestandteile im unmittelbaren Umfeld, die zu berücksichtigenden Umweltbelange, insbesondere klein-klimatische Auswirkungen und entsprechend vorzusehenden Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation möglicher negativer Auswirkungen der Planung, das hochstehende Grundwasser, die Anforderlichkeit einer Artenschutzprüfung, den freizuhaltenen Gewässerrandstreifen entlang des Kirchfelder Bachs, die Lage des Areals im Wasserschutzgebiet, die mögliche Existenz von Bodendenkmälern und mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen im Plangebiet.

5 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. An der westlichen Plangebietsgrenze schließt, überlagert von einem regionalen Grünzug, ein Agrar- und Freiraumbereich an. Die zusätzliche Darstellung des Plangebietes als Gebiet für Grundwasser- und Gewässerschutz entspricht auf städtischer

Ebene der Schutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath, in der der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen und, auf der Ebene der Bauleitplanung, die Neuausweisung von Industriegebieten untersagt ist. Das im Westen des Plangebietes vorhandene Klärwerk ist im Regionalplan als Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlage dargestellt.

Die Ausweisung von Wohngebieten ist in Bezug auf den Grundwasserschutz unkritisch. Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine Diskrepanzen zur Zielstellung der Raumordnung.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.3 Landschaftsplanung

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Schutzfestsetzungen sind nicht betroffen, jedoch ist der westlich direkt angrenzende Waldbestand Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Bergische Heideterrasse“, das eine Flächengröße von insgesamt 738 ha aufweist. Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, ländlicher Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft.

Der Landschaftsplan stellt ferner für das Plangebiet sowie für alle Waldgebiete mit größeren zusammenhängenden Waldflächen im gesamten Landschaftsplangebiet das behördenverbindliche Entwicklungsteilziel 1.1.2 dar: „Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Laubwäldern, Bruchwälder, Moore und Heidegebieten mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräumen sowie von Gebieten mit seltenen Böden.“ Dieses behördenverbindliche Entwicklungsteilziel bedeutet insbesondere Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete und Vermeidung weiterer Zerschneidung.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Im vorliegenden Fall wurde seitens des Trägers der Landschaftsplanung kein Widerspruch gegen die Flächennutzungsplanung vorgebracht.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ darstellt, gilt das Erhaltung-/ Entwicklungsziel dort bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans und entfällt mit dessen Rechtswirksamkeit automatisch. Außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleibt die Wirksamkeit des Entwicklungsziels unberührt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht den Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes daher nicht entgegen.

Biotopkataster

Direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Biotopkatasterfläche BK-5008-503 „Waldbestand nordöstlich des Penningsfelder Weges“.

Der durchgewachsene Eichen-Hainbuchen-Mischwald liegt im Randbereich der Siedlung. Die etwa 80-jährige Baumschicht besteht aus durchgewachsenem Hainbuchenstockausschlag mit alten Stieleichen. Die Strauchschicht ist schwach, die Krautschicht niedrig und lückig ausgebildet. An Totholz kommen liegende Äste vor. Sträucher kommen vorwiegend lückig im Randbereich und an Wegen und Pfaden vor.

Der Bestand ist zwar vom LANUV nicht als Biotopverbundraum erfasst, jedoch kommt dem Wald als Verbindungselement eine besondere Bedeutung zu.

Eine Betroffenheit des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestandes wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Die Planung sieht im Westen des Areals die rückwärtigen Gärten der hiesigen Einfamilienhausbebauung sowie einen Spielplatz vor. Diese Flächen bleiben somit (größtenteils) unversiegelt.

Erforderliche Sicherungsmaßnahmen in Form von regelmäßigem Rückschnitt sind bereits im Bestand aufgrund der angrenzenden Grundstücke erforderlich.

5.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach

5.4.1 ISEK 2030 und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 (ISEK 2030) betrachtet die räumlichen Entwicklungsperspektiven der Stadt im Kontext der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030. Die Bevölkerungsprognose rechnete zu diesem Zeitpunkt mit einer weitestgehend stagnierenden Bevölkerungszahl. Diese Vorausberechnung wurde von der Bevölkerungsprognose im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, rechtskräftig seit Oktober 2019, abgelöst, die von einem starken Bevölkerungswachstum und in diesem Zusammenhang erhöhtem Wohnraumbedarf ausgeht.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6130 wird auf diese Anforderungen durch die Vorbereitung von zusätzlichem Wohnungsbau reagiert.

5.4.2 Mobilitätskonzept Bergisch Gladbach

Das Mobilitätskonzept Bergisch Gladbach 2030 aus dem Jahr 2016 formuliert als übergeordnetes Ziel für die verschiedenen Verkehrsbereiche (Fußgänger / ÖPNV / PKW Rad / Wirtschaftsverkehr / Intermodalität / Mobilitätsmanagement) ein Handlungskonzept für die Verbesserung der Mobilität für alle Verkehrsmittel und alle Benutzergruppen bei gleichzeitig reduzierten Belastungen für Umfeld und Umwelt. Kernpunkt des Konzepts ist ein Bündel aus verschiedenen Maßnahmen in den genannten Schwerpunktbereichen.

Für die Bauleitplanung empfiehlt das Mobilitätskonzept als Leitziele die „Förderung des Fußverkehrs“ sowie das Gesamtkonzept „Radverkehr“, Verbesserung des ÖPNV, „Verringerung des MIV sowie „Vermeidung schädlicher Wirtschaftsverkehre“ in der Planung umzusetzen. Das bedeutet, dass verstärkt auf kurze Wege für Fußgänger und gleichzeitig Lösungen für den Radverkehr hinsichtlich eines zukunftsorientierten Netzes zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig ist zu prüfen in welchem Maß der ÖPNV im Plangebiet angebunden werden muss und welche Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden soll. Außerdem sollen die zukünftigen Verkehrsflächen vor dem Hintergrund des Parkraums, der Mobilstationen Berücksichtigung finden.

Für das Plangebiet wurde ein Konzept entwickelt, das keine durchgehende Verbindung für den motorisierten Individualverkehr ermöglicht, stattdessen aber eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer schafft. Hinsichtlich des Parkraums wurde gemäß den städtischen Richtlinien die Möglichkeit von bis zu zwei separat anfahrbaren Stellplätzen auf den privaten Grundstücken geschaffen, um den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen. Die Anzahl der Besucherparkplätze entspricht dem Mindestmaß von 1/3 der Wohneinheiten. Siehe auch Kapitel 6.2.

5.4.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Entwicklung einer Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6 Städtebauliche Situation / Bestand / Restriktionen

6.1 Situation im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Refrath rund 5 km südwestlich der Innenstadt und rund 2 km nordwestlich des Stadtteilzentrums von Refrath. Die Fläche wurde als Pferdeweide genutzt und ist entsprechend durch Wiesen und vereinzelte Gehölzbestände, insbesondere im Nordosten, geprägt. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Alte Marktstraße und wird von dieser erschlossen. Südöstlich endet die Straße Im Holz unmittelbar am Plangebiet.

Bei der nördlich, östlich und südlich anschließenden Wohnbebauung handelt es sich um eine lockere Baustruktur, überwiegend bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern und Bungalows. Unmittelbar südwestlich angrenzend befindet sich ein Reitplatz. Südlich wird das Plangebiet von einem offenen Bach/ Graben, dem Kirchfelder Bach, begrenzt, der südwestlich des Plangebietes verrohrt weiterverläuft und in den Kölner Randkanal entwässert. Der Kirchfelder Bach ist im Bereich des Plangebietes nicht verrohrt, jedoch tief ins Bett eingeschnitten und teilweise durch Betongittersteine im Böschungsbereich verbaut. Südlich des Baches befindet sich ein privater Erschließungsweg, der die hier gelegenen Einfamilienhäuser an die Straße Beningsfeld anbindet.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche, die von großen Eichen und Hainbuchen geprägt wird. Der Waldbestand ist aufgrund starker Erholungsnutzung anthropogen überprägt.

Westlich in etwa 150 m Entfernung befindet sich die Kläranlage Beningsfeld.

6.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Alte Marktstraße mündet gut 200 m nordöstlich des Plangebietes in die Straße Brandroster (bzw. im westlichen Verlauf Bensberger Marktweg). Diese Straße stellt eine Hauptsammelstraße für den Straßenverkehr zwischen Refrath im Osten und Köln-Dellbrück im Westen dar. Des Weiteren sind über diese Straße die Hauptverbindungsstraßen in Richtung Süden (Penningfelder Weg/ Beningsfeld und Dolmanstraße) mit Anschluss an die Autobahn A4 im Süden von Refrath angeschlossen. Über die Dolmanstraße ist auch das Zentrum von Refrath erreichbar.

Die südliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Holz. Diese mündet im Süden in die Hauptsammelstraße Beningsfeld, die nördlich über die Straße Bensberger Marktweg in Richtung Dellbrück und südlich in Richtung A4 führt. Somit ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz als gut zu bezeichnen.

Die umliegenden Straßen weisen insgesamt ausreichend Kapazitäten auf, um auch die zusätzlichen Verkehrsströme infolge einer Wohnbebauung im Plangebiet leistungsfähig abzuwickeln (siehe Kapitel 7.2).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie 451, mit der Haltestelle Bergisch Gladbach Beningsfeld, die fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen ist. Von hier aus bestehen halbstündlich Verbindungen zur Stadtbahnhaltestelle (Linie 1) Bergisch Gladbach Lustheide und in Richtung Refrath Zentrum. Von der Stadtbahnhaltestelle aus besteht die Möglichkeit alle 10 Minuten eine Straßenbahn in Richtung Köln und Bergisch Gladbach Bensberg zu nehmen. Die Stadtbahnhaltestelle befindet sich etwa 1,5 km südlich des Plangebietes. Somit ist ein ausreichender ÖPNV-Anschluss in Richtung Köln, Refrath Mitte und Bergisch Gladbach Bensberg vorhanden.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs erarbeitet die Stadt Bergisch Gladbach gemeinsam mit den Städten Köln, Leverkusen, Rösrath, Niederkassel und Troisdorf sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis zurzeit das Projekt „RadPendlerRouten“. Die RadPendlerRouten sind leistungsfähige Radwegeverbindungen und dienen dazu, das Rechtsrheinische an die Stadt Köln schnell und komfortabel mit dem Fahrrad anzubinden. Die Routen richten sich dabei insbesondere an Berufspendler, für die das Fahrrad zunehmend an Bedeutung gewinnt (bei Schaffung einer attraktiven Infrastruktur), aber auch an Freizeitradfahrer.

In Bergisch Gladbach verläuft die Hauptroute in Richtung Stadtmitte/S-Bahnhof, wo die Planung bereits konkretisiert wurde. Des Weiteren ist von der Route aus ein Zubringer in Richtung Bensberg vorgesehen. Der Zubringer soll u. a. über die Straße Brandroster geführt werden, an der die Straße Alte Marktstraße unmittelbar anschließt. Hier laufen zurzeit noch abstimme Gespräche. Zukünftig ist noch eine weitere Ost-West-Verbindung im Süden von Refrath geplant. Mit den RadPendlerRouten besteht ein hohes Potential zur Entlastung der Verkehrssituation.

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes des Rheinisch-Bergischen Kreises ist in den kommenden Jahren der Aufbau sowohl eines Pedelec-Verleihsystems wie auch eines Car-sharing-Systems durch die Einrichtung von sog. Mobilstationen an ÖPNV-Knotenpunkten geplant.

6.3 Boden

In einem Gutachten aus dem Jahre 2012 wurde die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden untersucht. Demnach wird das Plangebiet durch Gleyböden aus quartären silikatischen Lockergesteinen, die aus Fluss- und Auenablagerungen sowie Terrassenablagerungen gebildet werden, geprägt. Für eine Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden wurde der 2-Meter-Raum unterhalb der Geländeoberfläche betrachtet. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands und der teils anthropogen überprägten lehmig-sandigen und kiesführenden Gleyböden sind im Plangebiet keine natürliche Bodenfruchtbarkeit oder Archivfunktion zu verzeichnen. Im Süden des Plangebiets kann jedoch ein besonders hohes Biotopentwicklungspotenzial festgestellt werden, das Richtung Norden abnimmt. Da die Fläche aber lange Zeit als Pferdewiese genutzt wurde, ist aufgrund der Nutzungsüberprägung und der damit verbundenen Verdichtung des Oberbodens der Schutzwürdigkeit des Bodens bereits entgegengewirkt worden.

Im Jahre 2012 wurden darüber hinaus Bodenuntersuchungen¹ hinsichtlich der hydraulischen Eigenschaften der Böden vorgenommen. Das oberste Grundwasserstockwerk wurde demnach bei 0,61 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Laut Bodengutachten führen aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Terrassensande, die nach unten von tertiären Tonen abgedichtet werden) starke Niederschläge zu einem schnellen Anstieg des Grundwasserspiegels. In Zeiträumen mit längeren Niederschlägen ist zudem mit einem Aufstau des Grundwassers bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Der Wasserabfluss erfolgt dann dem Gefälle zum südlichen Bachlauf hin. Morphologische Senken füllen sich und fallen erst wieder trocken, wenn der Grundwasserspiegel sinkt. Starke Regenereignisse führen zu einem direkten Wasseraufstau, da die Oberfläche durch weniger durchlässige Sande geprägt ist. Als Maßnahme wurde eine Drainage des gesamten Plangebietes empfohlen.

In einem weiteren aktuellen Gutachten², das in der Zeit zwischen September 2019 und März 2020 erstellt wurde, wurden insbesondere die Gründungseigenschaften und die Bebaubarkeit des Plangebietes überprüft. Bei Rammkernsondierungen wurden Grundwasserflurabstände zwischen 61,87 m und 62,81 m über NN gemessen. Dies entspricht einem mittleren Grundwasserflurabstand von 1,60 m unter GOK.

Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um eine Momentaufnahme der Gewässersituation handeln kann.

Der Gutachter lehnt die 2012 vorgeschlagene Drainagelösung ab, da das Drainagewasser nicht in den Kanal eingeleitet werden darf und keine Vorflut besteht. Stattdessen werden für die Gebäude baukonstruktive Maßnahmen zur Abdichtung empfohlen (Weiße Wanne und Abdichtung der verbundenen Bauteile wie Kellerlichtschächte). In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Information der Bauherren zu den gegen eindringendes Grundwasser zu treffenden Maßnahmen aufgenommen.

6.4 Bodendenkmal

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das eingetragene Bodendenkmal „Motte Penningsfeld“ (GL 019) unterhalb des hier gelegenen Reitplatzes. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass sich Teilbereiche der Motte bis auf den Gel-

¹ Bodengutachten für den Bebauungsplan Nr. 6129 „Alte Marktstraße“, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, Wipperfürth, Mai 2012.

² Baugrundgutachten zu Untersuchungen auf den Flurstücken 5051 und 514/17 westlich der Straße Benningsfeld in 51427 Bergisch Gladbach-Refrath, GEOS H & P Umwelt Service GmbH, Bergisch Gladbach, September 2019 – März 2020.

tungsbereich erstrecken, wurde durch die Grabungsfirma Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege im Zuge einer Sachverhaltsermittlung³ am 25. und 26.03.2020 zwei Suchschnitte von jeweils ca. 500 m² Größe angelegt. Im Rahmen der Sachverhaltsermittlung konnten keine Strukturen aufgedeckt werden, die darauf hinweisen, dass sich Teile der Motte bis auf die Plangebietsflächen erstrecken. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich archäologische Befunde im Boden befinden. Aus diesem Grund wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, mit dem Inhalt, dass bei Funden die untere Denkmalbehörde zu verständigen ist.

6.5 Wasser- und Energieversorgung/Telekommunikation

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch die RNG (Rheinische Netzgesellschaft) durch Erweiterung der vorhandenen Netze. Die RNG betreibt an der nördlichen Plangebietsgrenze unmittelbar an der "Alten Marktstraße" bzw. der daran angrenzenden Stellplätze innerhalb des Plangebietes eine Messsäule für den katholischen Korrosionsschutz (KKS-Messsäule) ihrer Leitungen.

Die KKS-Messsäule, die dem Schutz einer vorhandenen Wasserleitung vor Korrosion dient, muss nach Aussage der RNG an Ort und Stelle verbleiben. Eine Versetzung ist nur im Nahbereich möglich, da sich die zugehörige Anoden-Anlage innerhalb der "Alten Marktstraße" befindet. Die KKS-Messsäule ist durch einen „Schrank“ geschützt und wirkt vor Ort wie ein normaler Stromkasten.

Die Abfallentsorgung wird durch die städtische Müllentsorgung sichergestellt. Die Schleppkurven für Müllfahrzeuge wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Abfallsammelbehälter der mittleren Reihenhauszeile werden auf der südlich angeordneten Straße zur Abholung platziert.

6.6 Immissionen

Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrs- und Flugverkehrslärm sowie durch Gewerbelärm aufgrund der nahe gelegenen Kläranlage und durch Freizeitlärm aufgrund der südwestlich angrenzende Reitplatz des „Gut Beningsfelds“ beeinträchtigt. Aufgrund der vorliegenden Lärmimmissionen wurde im Laufe des Verfahrens ein Lärmgutachten⁴ erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Mit den getroffenen Festsetzungen werden Maßnahmen getroffen, die dafür sorgen, dass die Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse minimiert werden. Eine Ausführliche Betrachtung zu den Lärmimmissionen erfolgt in Kapitel 8.1.10.

³ Abschlussbericht zur archäologischen Sachstandsermittlung Alte Marktstraße – Refrath, Bergisch Gladbach, Büro Goldschmidt, Düren, Juni 2020.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6130 „Alte Marktstraße“ in Bergisch Gladbach, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 27.03.2020.

Geruchsimmissionen

Durch die Reitanlage „Gut Beningsfeld“ in etwa 90 m Entfernung südwestlich vom Plangebiet sowie durch die Kläranlage Beningsfeld, die sich in ca. 150 m Entfernung westlich vom Plangebiet befindet, wird das Plangebiet zudem durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Weitere Geruchsemitter befinden sich nicht in der Umgebung.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Geruchsimmissionen mit dem geplanten Wohngebiet wurden in den Jahren 2008⁵ und 2013⁶ gutachterliche Untersuchungen zu den Geruchsimmissionen im Plangebiet vorgenommen. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde zulegende Gutachten von 2013 beschreibt für das Plangebiet die Häufigkeit der Geruchsstunden im Verhältnis zu den Jahresstunden. Der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) schreibt eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % vor, wobei eine Geruchsstunde bei mehr als 6 Minuten Geruchsbelastung pro Stunde vorliegt. Das Ergebnis zeigt, dass nur ein sehr geringer Anteil des Plangebietes im äußersten Südwesten mit 11% der Jahresstunden die Richtwerte übersteigt. Die übrigen Bereiche liegen unter diesem Richtwert.

In zwei gutachterliche Stellungnahmen aus den Jahren 2019⁷ und 2020⁸ werden die Ergebnisse der genannten Geruchsgutachten verifiziert und bestätigt.

Laut Aussagen des Gutachters ist zwischenzeitlich auf Geruchsstundenhäufigkeiten von Pferdehaltungen ein Gewichtungsfaktor von 0,5 anzuwenden, so dass aktuell die Geruchsstunden niedriger ausfallen, als 2013 angenommen. Aufgrund der neuen Berechnungsweise und der Tatsache, dass der Reitunterricht fast ausschließlich in der Halle stattfindet und der Reitplatz nur maximal 1 Stunde pro Tag im Mittel genutzt wird, liegen laut Gutachter alle Bereiche des Plangebietes unterhalb des Immissionswertes von 10 %. Obwohl kein akuter Handlungsbedarf besteht, empfiehlt der Gutachter dennoch die Verlagerung des Festmistlagers des Gestüts in Richtung Westen, da dieses nicht unerheblich zu den Geruchsimmissionen in der Umgebung beiträgt. Immissionsschutzrechtlich erforderlich ist dies jedoch nicht.

Staubimmissionen

Im Rahmen der oben genannten Stellungnahme aus dem Jahr 2020 wurden auch die Einwirkungen von Staubimmissionen, in erster Linie aufgrund des nahegelegenen Reitplatzes, auf das Plangebiet betrachtet. Untersuchungen des Umweltbundesamts zeigen, dass die Jahresmittelwerte der PM10-Konzentration für den Raum Bergisch Gladbach zwischen 15 und 20 µg/m³ liegen. Der Grenzwert der 39. BImSchV für den Jahresmittelwert mit 40 µg/m³ wird hierdurch deutlich unterschritten. Aufgrund der Nutzungsangaben für den Reitplatz und den zugrundegelegten Jahresmittelwerten kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass in dem dargestellten Umfang von einer sicheren Unterschreitung der Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV auszugehen ist.

Um Beschwerden sicher auszuschließen, gibt der Gutachter weitere Empfehlungen, wie das Befeuchten des Reitplatzes und die Pflanzung einer Hecke zwischen Reitplatz und Plangebiet, um eventuelle Staubverwehungen zurückzuhalten.

⁵ Raster-Messungen zur Ermittlung der Geruchsimmissionen in der Umgebung der Kläranlage Beningsfeld mit speziellen Hinweisen für das Bebauungsplangebiet „Alte Marktstraße – B-Plan 6129“, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 10.05.2008.

⁶ Prognose der Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6129 – Alte Marktstraße und Umgebung, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 04.12.2013.

⁷ Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen in der Umgebung der Kläranlage Bergisch-Gladbach, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 28.09.2019.

⁸ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße: Stellungnahme zu den Geruchs- und Staubimmissionen, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 12.05.2020.

6.7 Wald

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche, die sich im Eigentum der Stadt Köln befindet.

Zudem befindet sich im Nordosten des Plangebietes laut Bundeswaldgesetz (BWaldG) eine kleinere Waldfläche, die ehemals aus mehreren (ca. zehn) alten Eichen bestand. Laut Auskunft des Baumschutzbeauftragten der Stadt Bergisch Gladbach hatte der Baumbestand eine hohe ökologische Funktion, war jedoch stark geschädigt. Auch nach der Rodung gilt die Fläche weiterhin als Forstfläche und unterliegt somit einer forstrechtlichen Ausgleichspflicht (siehe Kapitel 9.1.2).

6.8 Artenschutz

Durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH wurde eine Artenschutzprüfung⁹ der Stufe 1 erstellt (siehe auch Kapitel 9.1.1). Die Prognose der möglichen Beeinträchtigungen hat ergeben, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Rodungszeitbeschränkungen, die auch für das Roden von Gebüsch gelten und die Nutzung von LED-Beleuchtung) verhindert werden können.

Die Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

7.1 Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Ziel der Planung ist die Arrondierung der bereits wohnbaulich geprägten Umgebung nach Westen und die Schaffung von stark nachgefragtem Wohnraum auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die Fläche wurde als Pferdewiese genutzt und ist bereits im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung eingerahmt. Sie ist durch die beiden Straßen „Alte Marktstraße“ und „Im Holz“ bereits an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden und gut erschlossen. Aufgrund der Nähe zu Naherholungsgebieten und der guten Erreichbarkeit der Stadtbahn mit Anbindung an das Kölner Stadtgebiet, handelt es sich um einen attraktiven Wohnstandort. Zugleich besteht in Refrath eine große Nachfrage nach Wohnraum und nach Baugrundstücken, die sich u. a. in stark ansteigenden Bodenpreisen zeigt.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde für die Fläche ein Konzept aus 23 Reihen- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise entwickelt. Diese werden durch einen kleinen Geschosswohnungsbaukörper mit acht Wohneinheiten, von denen sechs im geförderten Wohnungsbau erstellt werden, ergänzt. Das Mehrfamilienhaus wird mit Flachdach und einem rückversetzten Staffelgeschoss errichtet. Die Reihen- und Doppelhäuser werden mit Satteldächern versehen. Die Bebauung nimmt somit die Dachformen aus der Umgebung auf und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Gebäude sind nach Süden oder Westen ausgerichtet, so dass die

⁹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) Bebauungsplan Nr. 6130 -Alte Marktstraße- in Bergisch Gladbach, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 14.05.2020.

Möglichkeit zur Nutzung von aktiver bzw. passiver Solarenergie geschaffen wird. Im Westen wird das kleine Wohngebiet durch einen Spielplatz arrondiert, der sich im Übergang zum Außenbereich befindet.

7.2 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit jeweils einem neuen Erschließungsstich mit einer Breite von jeweils 6 m, ausgehend von Norden (von der Alten Marktstraße) und von Süden (von der Straße Im Holz). Diese werden vorwiegend als gepflasterte Mischverkehrsflächen ausgebildet und mit ausreichenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge ausgestattet.

Im Eingangsbereich ins Plangebiet über die Zufahrt Im Holz findet der Übergang vom bestehenden Separationsprinzip mit beidseitigen Gehwegen auf die geplante Verkehrsfläche im Mischprinzip statt. Hierzu wird die Fahrbahn über eine Rampe auf das Niveau der Gehwege geführt und ab dort als Mischverkehrsfläche fortgesetzt.

Die Straßen werden durch einen 3 m breiten Fußweg miteinander verbunden. Das Erschließungskonzept sieht somit eine sparsame Erschließung des Plangebietes vor und sorgt durch die Trennung für den Individualverkehr dafür, dass die Bildung von Schleichverkehren verhindert wird. Zum Teil werden die Häuser über private Wege fußläufig erschlossen.

Die Einfamilienhäuser erhalten jeweils zwei Pkw-Stellplätze (in der Regel einen Garagen- oder Carportstellplatz (überdachter Stellplatz) sowie einen offenen, nicht überdachten Stellplatz). Diese werden zumeist unmittelbar auf dem eigenen Grundstück angeordnet. Für einige Reihenhäuser werden die Stellplätze in kleineren Paketen zusammengefasst. Die Stellplätze können von den geplanten neuen Stichstraßen aus angefahren werden.

Für die acht Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus werden insgesamt zehn Stellplätze auf dem eigenen Grundstück geschaffen. Sechs Stellplätze werden unmittelbar über die Alte Marktstraße, vier über die neue Stichstraße, im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, angedient.

Zudem sind elf öffentliche Parkplätze (acht an der Alten Marktstraße und drei am Ende der neuen Stichstraße im Süden) vorgesehen. Dies entspricht einem angemessenen Schlüssel von ca. einem öffentlichen Parkplatz je drei Wohneinheiten.

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsinfrastruktur

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer gewissen verkehrlichen Mehrbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten kommen. Bei insgesamt 31 Wohneinheiten werden insgesamt 155 Fahrten am Tag angenommen, die sich auf die Alte Marktstraße (85 Fahrten bei 17 Wohneinheiten) im nördlichen Bereich und die Straße Im Holz (70 Fahrten bei 14 Wohneinheiten) aufteilen.

Daher ist im Rahmen ist Verfahrens zu klären, ob die verkehrliche Mehrbelastung dazu führt, dass auf den umliegenden Straßenabschnitten

- Beningsfeld
- Brandroster
- Bensberger Marktweg

- Alte Marktstraße
- Im Holz

eine Auslastung erreicht wird, für welche der bestehende Straßentyp nicht gestaltet ist und somit eine ausreichende Verkehrsqualität nicht gewährleistet werden kann. Dafür erfolgt für die einzelnen Straßenabschnitte eine Einordnung nach der RASSt 06 (Richtlinien für die Gestaltung von Stadtstraßen) in die Kategorien Wohnweg, Wohnstraße und Sammelstraße. Hier aufbauend wird eine Bewertung des voraussichtlichen Verkehrsablaufs auf den einzelnen Straßenabschnitten vorgenommen.

Alte Marktstraße

Die Alte Marktstraße weist ein aktuelles Verkehrsaufkommen von 330 Kfz/24 h (14 Kfz/h) auf und dient als Erschließungsstraße der Anbindung an die Straße „Brandroster“ im nordöstlichen Bereich.

Genauer definiert stellt sie nach der RASSt 06 einen Wohnweg dar. Hiernach beträgt die Belastungsgrenze 150 Kfz/h bzw. 3.600 Kfz/24 h. Mit der aktuellen Verkehrsstärke und selbst unter Hinzunahme der sich ergebenden Fahrten durch das neue Baugebiet (85 Kfz/24 h) liegen die Verkehre weitaus unter der Belastungsgrenze für eine Straße dieser Art.

Im Holz

Die Straße „Im Holz“ weist ein aktuelles Verkehrsaufkommen von 385 Kfz/24 h auf und dient als Erschließungsstraße der Anbindung an die Straße „Beningsfeld“ im südlichen Bereich.

Genauer definiert stellt sie eine Wohnstraße dar. Demnach können bis zu 400 Kfz/h bzw. 9.600 Kfz/24 h an Verkehrsbelastung auf der Straße bestehen, bis die Belastungsgrenze erreicht ist. Mit der aktuellen Verkehrsstärke und selbst unter Hinzunahme der sich ergebenden Fahrten durch das neue Baugebiet (70 Kfz/24 h) liegen die Verkehre weitaus unter der Belastungsgrenze für eine Straße dieser Art.

Bensberger Marktweg

Die Straße „Bensberger Marktweg“ weist ein aktuelles Verkehrsaufkommen von 3.850 Kfz/24 h auf und dient in ihrer Funktion als Sammelstraße zur Anbindung an die Hauptverkehrsbeziehung nach Köln im Nordwesten.

Die Straße kann somit eine Verkehrsmenge von bis zu 400 und 800 Kfz/h bzw. bis zu 9.600 und 19.200 Kfz/24 h laut RASSt 06 aufnehmen. Werden die Verkehre, welche zusätzlich auf die Alte Marktstraße (85 Kfz/24 h) entfallen durch das Bauvorhaben, auf den Bensberger Marktweg gerechnet, ergeben sich demnach keine verkehrlichen Einschränkungen.

Brandroster

Die Straße „Brandroster“ weist ein aktuelles Verkehrsaufkommen von 3.850 Kfz/24 h auf dem Abschnitt zwischen den Straßen „Büschemerstraße“ und „Am Meiler“ auf und ein Verkehrsaufkommen von 3.630 Kfz/24 h zwischen der Straße „Am Meiler“ und dem Ende der 30er Zone. Sie dient als Sammelstraße der Anbindung auf die Hauptverkehrsstraßen in nordöstliche Richtung nach Bergisch Gladbach.

Hier können laut RASSt 06 bis zu 400 und 800 Kfz/h bzw. bis zu 9.600 und 19.200 Kfz/24 h an verkehrlichen Belastungen täglich vorhanden sein. Werden die Verkehre, welche zusätzlich auf die Alte Marktstraße (85 Kfz/24 h) entfallen durch das Bauvorhaben, auf die Straße „Brandroster“ gerechnet, ergeben sich demnach keine Verkehrsbehinderungen im Verkehrsablauf.

Beningsfeld

Die Straße „Beningsfeld“ weist ein aktuelles Verkehrsaufkommen im Bereich des Tempo 50-Bereiches in Höhe von 6.490 Kfz/24 h und im Tempo 30-Bereich 6.050 Kfz/24 h auf.

Auch diese Straße dient als Sammelstraße zur Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz in Richtung Bergisch Gladbach – Refrath oder Richtung Köln in südwestlicher Richtung.

Die Belastungsgrenze beträgt bis zu 400 und 800 Kfz/h bzw. bis zu 9.600 und 19.200 Kfz/24 h laut RASSt 06. Werden die Verkehre, welche zusätzlich auf die Straße Im Holz (70 Kfz/24 h) entfallen durch das Bauvorhaben, auf die Straße Beningsfeld gerechnet, so bleiben ausreichend Kapazitäten vorhanden, um den Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Fazit

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Bauvorhaben die Straßen im nahen Umkreis nicht nennenswert mehrbelastet. Folglich ist die vorhandene Dimensionierung hinsichtlich ihres Querschnittes und Verkehrsablaufes als unproblematisch einzustufen. Dies wird deutlich, wenn die verkehrlichen Höchstbelastungen der RASSt 06 je nach Straßentyp mit dem Bestandsnetz und den aktuellen Verkehrsstärken verglichen werden. Hier liegen Verkehrsstärken unter den Vorgaben der RASSt 06. Selbst mit Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre werden die Belastungsgrenzen der RASSt 06 nicht überschritten. Folglich ist das Bauvorhaben in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen als unproblematisch einzustufen.

Auch mit Blick auf das unter der Federführung des Kreises in Planung befindliche Projekt der „RadPendlerRouten“ werden keine Konflikte zwischen Radverkehr und motorisiertem Verkehr angenommen. Demnach ist geplant, eine Zubringertrasse von Bensberg aus unter anderem über den Bensberger Marktweg in Richtung Köln zu führen. Die Kapazitäten für den Straßenabschnitt werden unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsstärken nicht überschritten, sodass von keinen Einschränkungen für die Verkehrssicherheit für den im Zuge der „RadPendlerRouten“ vermehrten Radverkehr auszugehen ist.

7.3 Entwässerung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind aus kommunal-abwassertechnischer Sicht die Rahmenbedingungen des Landeswassergesetzes (LWG) zu beachten. Gemäß § 44 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund des relativ geringen Grundwasserabstands ist im vorliegenden Fall eine unterirdische Versickerungsanlage (z. B. über Rigolen) nicht realisierbar. Die Versickerung von Regenwasser ist daher kaum möglich.

Durch das Büro Leinfelder Ingenieure wurde aufgrund dessen ein Entwässerungskonzept im Trennsystem entwickelt, das auch für das Regenwasser eine Ableitung über ein Kanalsystem vorsieht. Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über das Längs- und Quergefälle der Straßen. Das Regenwasser wird über Rinnen gefasst und der geplanten Kanalisation zugeführt.

Sowohl das Schmutz- als auch das Regenwasser werden über die neuen Kanäle nach Südwesten geleitet. Hierfür ist die Sicherung der Kanalführung teilweise durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich der

hier geplanten privaten Grundstücke erforderlich. Im Südwesten des Plangebiets reichen die Kanäle in den Gewässerrandstreifen nach § 31 Abs. 4 LWG rein. Hierzu finden Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde statt.

Das Regenwasser wird im weiteren Verlauf an der südwestlichen Ecke des Plangebietes, nördlich des hier verlaufenden Entwässerungsgrabens und südlich des Bodendenkmals, nach Westen in einen bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet, der wiederum in den Kölner Randkanal entwässert.

Der neue Schmutzwasserkanal wird den Entwässerungsgraben südlich des Plangebietes unterqueren und südlich des Grabens in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal unterhalb der hier verlaufenden privaten Erschließungsstraße übergehen. Der städtische Kanal entwässert im Anschluss in den Schmutzwasserkanal der Straße Beningsfeld.

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke sowie die Erschließungsflächen werden durch die neue Regenwasserkanalisation entwässert. Das restliche anfallende Niederschlagswasser kann durch eine geringe Erhöhung des Plangebiets mit versickerungsfähigem Material aufgenommen werden. Zudem verhindert das durch die Geländemodellierung ausgebildete Südwestgefälle einen Aufstau des Grundwassers (siehe Kapitel 8.1.6).

Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser

Zu Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Grundwassersituation wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Geos H & P Umweltservice GmbH erstellt¹⁰. Ein Großteil der Flächen wird durch die neue Regenwasserkanalisation entwässert. Diese Wässer gelangen nicht in den Boden, sondern werden in die kommunale Kanalisation abgeleitet. Die teilweise in das Grundwasser eintauchenden Kellerbereiche können vom Grundwasser nachteilsfrei umflossen und unterströmt werden. Die zum Umfließen hierfür zur Verfügung stehenden Flächen sind ausreichend groß. Eine Rückstausituation durch die geplanten Gebäude und ein erhöhter Grundwasserdruk für die bestehende Bebauung sind somit nicht zu erwarten.

Starkregen

Der im Westen des Plangebietes vorgesehene Spielplatz soll bei einem 30-jährigen Starkregenereignis zum Schutz der Nachbar- und Plangebietsbebauung als Überflutungsfläche für einen Großteil des Plangebiets zur Verfügung stehen. Das anfallende Regenwasser soll dabei durch entsprechende Modellierung der Geländeoberfläche und der Straßenquerschnitte in Richtung des im Südwesten tieferliegenden Spielplatzes gelenkt werden. Nach dem Regenereignis und der damit verbundenen Entlastung des Kanalnetzes soll das auf dem Spielplatz aufgestaute Regenwasser durch einen Quellschacht dem Kanalnetz wieder zugeführt werden. Südlich der Verlängerung Im Holz ist ein oberirdischer Abfluss in Richtung des Kirchfelder Bachs vorgesehen.

8 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Diese besondere

¹⁰ Kurzstellungnahme zu Fragen der Grundwasserbeeinflussung durch die Bebauung der Flurstücke 5051 und 514/17 westlich der Straße Beningsfeld in 51427 Bergisch Gladbach-Refrath, GEOS H & P Umweltservice GmbH, Bergisch Gladbach, Mai – August 2020.

Form des Bebauungsplans ermöglicht die Planung und Umsetzung eines konkreten Projekts bei Kostentragung durch den Vorhabenträger.

Durch die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB wird es ermöglicht, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen, was ansonsten bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Bei einem Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB steht der Gemeinde daher der Baugebietskatalog nach den §§ 2 ff. BauNVO einschließlich der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO zur Verfügung. Unter Anwendung dieser Regelung ist ein Vorhaben jedoch nur zulässig, wenn es im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt sowie im Durchführungsvertrag explizit geregelt ist. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen der Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten städtebaulichen Konzepts.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht somit aus drei Teilen, der sogenannten „Trias“: Dem Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

8.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Die Festsetzungen dienen der Sicherung dieses Konzeptes.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Nutzung des Wohnens zu ermöglichen, erfolgt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6130 „Alte Marktstraße“ die Festsetzung von zwei Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2).

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden (Nr. 1) auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3).

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) steht der im Rahmen des begründeten Vorhabens angestrebten ausschließlich wohnbaulichen Nutzung somit nicht entgegen. Zugleich ermöglicht sie aber die perspektivische Ansiedlung anderer das Wohnen nicht störender Nutzungen, die durch die Festsetzung von Reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO ausgeschlossen wären. Eine Erforderlichkeit für den grundsätzlichen Ausschluss dieser Nutzungen wird am Standort nicht gesehen. Im Gegenteil ermöglicht deren Zulässigkeit – im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung – eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzungen im Plangebiet in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden gleichwohl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss der publikums- und damit verkehrsintensiven Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sollen der Verkehr und die Immissio-

nen im Plangebiet und der Umgebung reduziert werden. Gartenbaubetriebe sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht standortgerecht.

Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandene Nutzungsstruktur sowie entsprechend der Planintention des städtebaulichen Konzepts. Durch die genannten Einschränkungen wird der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO in einem zulässigen Maß begrenzt und der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

Im Rahmen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag und der VEP sehen die Realisierung von 23 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus vor.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da durch die getroffenen Festsetzungen zur GRZ und zur Geschossigkeit sowie zu den Gebäudehöhen das Maß der baulichen Nutzung, in Bezug auf den städtebaulichen Kontext, ausreichend definiert wird. Die Obergrenze der GFZ des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird aufgrund des zulässigen Maßes von maximal zwei Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht erreicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit der festgesetzten GRZ wird eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 zulässig. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass an Gebäude angrenzende Terrassen nach der derzeit herrschenden Rechtsauffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden und folglich Bestandteil der Hauptanlage sind. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht. Durch die Erhöhung der GRZ nur für Terrassen wird das Konzept aus Einfamilienreihen- und –doppelhäusern ermöglicht. Die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bleibt durch die Festsetzung zu den Terrassen unberührt, so dass insgesamt keine zusätzliche Versiegelung durch die Erhöhung der GRZ für Terrassen zu verzeichnen ist.

Die genannte Festsetzung stellt somit eine faktische Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete für die maximal zulässige GRZ gel-

tenden Obergrenze von 0,4 dar. Gemäß § 17 Abs.2 BauNVO darf die Obergrenze von 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall wird das Höchstmaß der GRZ überschritten, um auch Reihenmittelhäuser mit kleineren Grundstücken mit Terrassen ausstatten zu können. Hierdurch wird gewährleistet, dass Wohnraum für Familien entsteht und mit den heute üblichen Wohnstandards ausgestattet werden kann. Die Überschreitung der GRZ ist ausgeglichen, da das Plangebiet unmittelbar an Freiflächen, die der Naherholung dienen und an den geplanten Spielplatz anschließt. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit nicht gegeben.

Es wird des Weiteren festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die festgesetzte GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung sollen insbesondere die Verortung des nach § 8 Abs. 2 BauO NRW erforderlichen Kleinkinderspielplatzes und mehrere freistehende Fahrradabstellanlagen ermöglicht werden. Diese Nutzungen sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, werden jedoch im vorliegenden Fall keine wesentliche zusätzliche Versiegelung oder räumliche Wirkung hervorrufen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird auf zwei (II) begrenzt, um das Einfügen neuer Baukörper in die nähere Umgebung vorzubereiten.

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend eingeschossig und teilweise zweigeschossig. Um einerseits sparsam mit Grund und Boden umzugehen und ausreichend große Wohnflächen für Familien zu schaffen und um andererseits eine moderate Bebauungshöhe in Anlehnung an den bestehenden Wohnungsbau zu entwickeln, werden zwei Vollgeschosse als Maximalzahl festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgt flankierend, da Geschosse unterschiedliche Höhen haben können und die BauO NRW 2018 mehrere „Nichtvollgeschosse“ übereinander zulässt, so dass die Anzahl der Vollgeschosse allein nicht die gewollte oder verträgliche städtebauliche Wirkung gewährleisten kann.

Um das Einfügen der Bebauung in den vorhandenen städtebaulichen Kontext sicherzustellen, wird für die Einfamilienhausbebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH = 72,50 m und FH max. = 75,50 m) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen einer umsetzbaren Firsthöhe von ca. 10,50 m bzw. einer Traufhöhe von ca. 7,50 m über der festgesetzten neuen Höhenlage. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise zzgl. Drempele und Dachgeschoss und ermöglichen eine Anordnung der Erdgeschosebene von mindestens 0,10 m über Oberkante Straße, so dass ein Schutz vor Überflutung bei einem extremen Regenereignis gewährleistet ist (Rückstauenebene). Durch die Festsetzungen

der maximalen First- und Traufhöhen in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich ein eingeschränkter Spielraum für die ermöglichte Dachneigung.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut und als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen festgesetzt. Somit ist die maximal zulässige First- und Traufhöhe eindeutig definierbar.

Für das geplante Mehrfamilienhaus (Allgemeines Wohngebiet WA 2) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 75,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Gebäudehöhe von rund 10,00 m oberhalb der für das WA 2 neu festgesetzten Höhenlage. Durch die getroffene Höhenfestsetzung wird die vorgesehene Anzahl der Geschosse (zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss mit Flachdach) zzgl. einer mindestens 0,10 m oberhalb des jeweiligen Geländeneiveaus gelegenen Anordnung des Erdgeschossniveaus ermöglicht. Als Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe des Gebäudes ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,5 m zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht unter anderem die Nutzung regenerativer Energieträger (z. B. Solaranlagen) und räumt der nachfolgenden Hochbauplanung einen städtebaulichen vertretbaren Gestaltungsspielraum (z. B. zur Unterbringung von Lüftungs- und Aufzugsanlagen) ein.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit zweigeschossigen Baukörpern und eine moderate Höhenentwicklung am Ortsrand.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das überwiegend eine verdichtete Einfamilienhausbebauung im Plangebiet vorsieht, werden als zulässige Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Zum nördlichen Rand (Allgemeines Wohngebiet WA 2) wird keine Bauweise festgesetzt, um an der Alten Marktstraße einen kleinteiligen Geschosswohnungsbaukörper als nördlichen Gebietsauftakt zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt und spiegeln das konkrete Vorhaben wider. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird ein kleiner Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten, Raumkanten ausbilden und private Gärten sowie Grünflächen von Bebauung freihalten.

Die Baufenster wurden so angeordnet, dass entlang der Alten Marktstraße eine Raumkante entsteht und dass die Gärten der Häuser überwiegend nach Süden orientiert werden. Insgesamt entsteht so eine Zeilenbauweise entweder in Süd/Nord oder in Ost/West-Ausrichtung mit einer gewissen Durchlässigkeit.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu erzielen, dürfen Terrassen einschließlich einer ggf. vorgesehenen Überdachung die festgesetzten rückwärtigen, nicht der festgesetzten Vorgartenzone zugewandten, Baugrenzen um maximal 2,5 m überschreiten. Für das geplante Mehrfamilienhaus (WA 2) wird darüber hinaus

auch eine Überschreitung dieser Baugrenzen durch Balkone um maximal 1,5 m zugelassen.

Diese Festsetzung erweitert den Gestaltungspielraum der künftigen Bauherren und ermöglicht die Anordnung von „Außenwohnbereichen“ in üblichen Größen über die Baugrenzen hinaus. Des Weiteren ermöglicht diese Festsetzung, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in einer möglichst geringen Tiefe festgesetzt werden können, um so die Anordnung der Hochbauten präziser zu steuern. Zugleich wird aber ein Spielraum für an Gebäude angebaute Terrassen, die gemäß derzeit herrschenden Rechtsauffassung Teil des Hauptbaukörpers sind (und ohne die getroffene Festsetzung vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen müssten), ermöglicht.

8.1.4 Nebenanlagen

Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärme ist die Errichtung einer Heizzentrale (bspw. in Form einer Blockheizkraftwerkes) vorgesehen. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, allgemein zulässig sind.

8.1.5 Stellplätze und Garagen

Im Sinne eines geordneten und attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig sind. Diese festgesetzten Flächen liegen grundsätzlich entlang der Erschließungsstraßen sowie in den seitlichen Abstandsflächen. Diese Festsetzung dient der Eröffnung von städtebaulich verträglichen und gestalterisch qualitätvollen Lösungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und einer sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen beinhaltet grundsätzlich auch solche in überdachter Form (Carports). Vor diesem Hintergrund werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Weiteren Flächen festgesetzt, in denen oberirdische Stellplätze nur in nicht überdachter Form zulässig sind (St¹). Diese Festsetzung betrifft die Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Straßen und dient der Sicherstellung eines offenen und geordneten Erscheinungsbildes der geplanten Neubausiedlung.

8.1.6 Höhenlage des Geländes

Aufgrund der geplanten verkehrlichen Anschlüsse, der ver- und entsorgungstechnischen Erschließungsplanung, der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie der jeweils damit verbundenen Übergängen an den umliegenden Bestand ist eine Modellierung des vorhandenen Geländeneiveaus erforderlich. Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Geländestruktur im Plangebiet zu überarbeiten, um insbesondere homogene Übergänge im Einklang der umliegend vorgefundenen Topographie zu ermöglichen und die Erschließungs- bzw. Straßenentwurfplanung planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem dient die Höhenplanung der funktionsfähigen Entwässerung bei Starkregen. Im Zuge dessen ist geplant, das Gelände bis zu 1,40 m aufzuschütten, so dass insgesamt ein Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West ausgebildet werden kann (siehe Kapitel 7.3).

Die planungsrechtliche Vorbereitung der Geländemodellierung erfolgt durch die Eintragung von Höhenpunkten in der Planzeichnung sowohl im Bereich der öffentlichen Ver-

kehrfläche als auch der Allgemeinen Wohngebiete. Die Höhenlage zwischen den eingetragenen Höhenpunkten und den Bestandshöhen außerhalb des Plangebietes sowie zwischen den eingetragenen Höhenpunkten untereinander sind durch Interpolation zu ermitteln. Auf diese Weise wird für den kompletten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der Allgemeinen Wohngebiete ein neues Geländeniveau bestimmt. Dieses ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Bestimmung der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 BauO NRW.

Um eine hinreichende Flexibilität einzuräumen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage von bis zu +/-0,3 m zulässig ist. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neue Höhenlage anzuwenden.

Die eingetragenen Höhenpunkte in den öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich an der Erschließungsplanung durch das Büro Leinfelder Ingenieure. Die eingetragenen Höhenpunkte innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wurden so festgelegt, dass sie sich am geplanten Straßenniveau orientieren bzw. mindestens 0,10 m oberhalb des jeweiligen angrenzenden Straßenniveaus liegen können (Überflutungsschutz).

8.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die beiden neuen Erschließungsstichstraßen, die zur Erschließung des Plangebietes dienen, werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und einem Straßenquerschnitt von 6,00 m festgesetzt. Die Radien und Wendebereiche wurden so bemessen, dass ein Müllfahrzeug durch einmaliges Zurücksetzen Wenden kann. Die Schleppkurven wurden überprüft.

Darüber hinaus werden die öffentlichen Parkplätze, die laut dem städtebaulichen Konzept an der Alten Marktstraße und am Ende der südlichen Planstraße vorgesehen sind, als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehenen Baumanpflanzungen wurden mit der Erschließungsplanung abgestimmt.

Die beiden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden durch eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ miteinander verbunden. Diese 3,00 m breite Verkehrsfläche dient einer Verbindung der Straßen für Fußgänger und Radfahrer und gleichzeitig der Erschließung des westlich anschließenden Spielplatzes und der östlich angrenzenden Doppel- und Reihenhäuser. Der Weg wurde so bemessen, dass er im Notfall von einem Feuerwehrfahrzeug befahren werden kann. Gleichzeitig aber soll ein Durchfahren mit Pkw verhindert werden. Hierzu sollen verkehrliche Maßnahmen (z. B. Poller) getroffen werden.

8.1.8 Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Unmittelbar angrenzend an die Alte Marktstraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Anlage für Korrosionsschutz“ (KKS-Anlage) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der im Bestand bereits vorhandenen Anlage (Siehe Kap. 6.5). Die Fläche wurde so festgesetzt, dass der Erhalt der vorhandenen Anlage zzgl. einem gewissen Spielraum gewährleistet wird. Die Fläche konnte in die vorliegende Planung integriert werden.

8.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes sind einzelne Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belasten sind.

Zur Erschließung der nicht unmittelbar an den Erschließungsstraßen gelegenen Häusern werden Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht (G) zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht (L) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung von Grundstücken über private Flächen planungsrechtlich zu sichern und den Zugang sowie die Versorgung der hier vorgesehenen Häuser zu gewährleisten. Gemäß dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich der Geh- und Leitungsrechte Fußwege geplant, die bewusst nicht für den KFZ-Verkehr zugänglich sind. Für die Grundstücke nördlich der Verlängerung Im Holz erfolgt die verkehrliche Erschließung im Süden der Grundstücke, für die Reihenhausgrundstücke im Südwesten sind im Norden die PKW-Stellplätze vorgesehen.

Im Südwesten des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger entlang des westlichen Geltungsbereichs (GFL_(V)) festgesetzt, um die Umsetzung des Erschließungskonzepts zu ermöglichen. Demnach ist in diesem Bereich die Verlegung eines Schmutz- und eines Regenwasserkanals zur Ableitung der Abwässer in das im Süden anschließende Kanalnetz vorgesehen. In Absprache mit den Erschließungsplanern ist für den Kanalverlauf inklusive Schutzstreifen eine Breite von 3,5 m erforderlich. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für Versorgungsträger ist von tiefwurzelnden Pflanzen, Hecken, Büschen und Einfriedungen freizuhalten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Grunddienstbarkeiten der Ver- und Entsorgungsträger sind zu beachten.

8.1.10 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen z. B. in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Die geplante Wohnbebauung wird durch Straßenverkehrslärm der Straßen Beningsfeld, Brandroster, Bensberger Marktweg, Alte Marktstraße und Im Holz beeinträchtigt. Außerdem sind Einwirkungen durch Fluglärm und durch Freizeitlärm aufgrund des angrenzenden Reitplatzes sowie durch Gewerbelärm aufgrund der Kläranlage Beningsfeld zu betrachten.

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung¹¹ zu den Themen Verkehrslärm sowie Gewerbe- und Freizeitlärm erarbeitet.

Verkehrslärm

Zur Berechnung der Schallemissionen durch den Straßenverkehr und Flugverkehr wurden die von der Stadt Bergisch Gladbach zur Verfügung gestellten Daten zugrunde gelegt. Für den „Prognose Mit Fall“ (Berücksichtigung der Planung) wurden zusätzlich 5 Fahrten pro Wohneinheit addiert. Hinsichtlich des Flugverkehrs wurden die am Mess-

¹¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6130 „Alte Marktstraße“ in Bergisch Gladbach, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 27.03.2020

punkt 03 des Flughafens Köln-Bonn im Jahresmittel ermittelten Fluglärmimmissionen zugrunde gelegt.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde auf Grundlage des Beiblattes 1 zur DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Für die Allgemeinen Wohngebiete liegen die Orientierungswerte demnach bei 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) bei freier Schallausbreitung. Nach den Berechnungen des Lärmgutachters werden im Plangebiet Beurteilungspegel von 53 dB(A) an den zur Alten Marktstraße orientierten Fassaden erreicht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags eingehalten. Zum Nachtzeitraum dominieren die Fluglärmimmissionen von 45 dB(A). Hierdurch liegen im gesamten Plangebiet vergleichbare Beurteilungspegel von 45 bis 47 dB(A) vor. Der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) wird somit an fast allen Immissionsorten um maximal 2 dB überschritten.

Aufgrund der Planung von neuen Straßen innerhalb des Geltungsbereichs ist in der Umgebung des Plangebiets mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. An fünf Immissionsorten der umgebenden Bebauung wurde daher die Zunahme der Lärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs ermittelt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die hier herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) eingehalten bzw. um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden.

Gewerbelärm

Die von dem benachbarten Klärwerk ausgehenden Gewerbelärmimmissionen wurden rechnerisch auf der Grundlage der durch den Lärmgutachter durchgeführten Luftschallmessungen im Anlagebereich am 15.01.2020 und unter Berücksichtigung der Nutzungsangaben ermittelt.

Neue Wohnbebauung muss Rücksicht nehmen auf vorhandene Gewerbenutzungen. Gleichzeitig aber muss der Gewerbebetrieb Rücksicht auf bereits vorhandene Wohnnutzungen nehmen. Der Immissionsort „Beningsfeld 9“ liegt zumindest gleich nah an der Kläranlage wie die Gebäude des Plangebietes. Daher ist der Betrieb bereits im Bestand schalltechnischen Restriktionen unterlegen.

Die Immissionsberechnungen im Rahmen des Schallgutachtens gelten für einen 24-stündigen Betrieb an Sonn- und Feiertagen und stellen den Worst-Case-Fall dar. Trotz dieser Worst-Case Betrachtung, werden die in diesem Fall zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum eingehalten und unterschritten. Voraussetzung für die Einhaltung ist, dass die vereinzelt vorkommenden Kettensägetests nachts im Bereich der Westfassade der Halle durchgeführt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass auch die bestehende Wohnbebauung ausreichend vor Gewerbelärmimmissionen geschützt ist. Dies gilt jedoch auch für einen ausreichenden Schutz der Bestands-Wohnbebauung.

Freizeitlärm

Die von dem benachbarten Reitplatz ausgehenden Schallimmissionen wurden auf der Grundlage von Vergleichsstudien (Emissionsansätze der VDI 3770) ermittelt. Weiterhin wurden Nutzungsangaben zugrunde gelegt. Eine Nutzung erfolgt demnach zwischen 8:00 Uhr und 21:00 Uhr. Als maßgeblicher Immissionsfall wurde die mittägliche Ruhezeit (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) betrachtet.

Die Berechnungen des Lärmgutachtens zeigen, dass die hier zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie innerhalb der mittäglichen Ruhezeit und somit auch zu allen anderen Ruhezeiten eingehalten werden. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Richtwerte nicht. Eine Betrachtung zum Nachtzeitraum erfolgte hier nicht, da zu diesem Zeitpunkt keine Nutzung vorliegt.

Schallschutzmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der oben genannten Beeinträchtigung des Plangebiets aufgrund von Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu treffen.

Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegenüber passiven Maßnahmen an Gebäuden zu geben. Hierzu ist anzumerken, dass in städtischem Zusammenhang die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden. Sie dienen lediglich der Orientierung, so dass eine Überschreitung von 2 dB(A) noch innerhalb des zumutbaren Bereichs liegt. Im vorliegenden Fall wird die Überschreitung von maximal 2 dB(A) maßgeblich durch Fluglärmimmissionen verursacht, während der Straßenverkehr anteilig die Orientierungswerte der DIN 18005 einhält. Ein aktiver Lärmschutz ist somit bautechnisch nicht umsetzbar.

Als Schutz vor erhöhten Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm zeigt das Gutachten eine Anzahl von Möglichkeiten auf, die im Rahmen der Gebäudeplanung zur Verfügung stehen, wie z. B. akustisch günstige Orientierung des Gebäudes und der Räume, Einbau schalldämmender Fenster, Schalldämmung der Fassade, akustisch günstige Anordnung der Freibereiche. Für die Bereiche, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Kennzeichnung von maßgeblichen Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz entsprechend der DIN 4109-2018 für das Plangebiet empfohlen.

Die DIN 4109-2018 sieht für alle Räume, die prinzipiell zum Schlafen und für den Aufenthalt genutzt werden können vor, dass die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile auf Grundlage der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für das Maximum aus Tages- und Nachtzeitraum zu ermitteln ist.

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2018 berücksichtigt die Summe aller maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Lärmquellenarten. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ unterscheidet sich von den errechneten Beurteilungspegeln zum Zeitpunkt des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB(A). Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zzgl. des Zuschlages von 3 dB(A).

Zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in der schalltechnischen Untersuchung die maximalen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung für alle Geschosse für eine Worst-Case-Betrachtung ermittelt. Das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ergibt sich anschließend aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel. Gemäß DIN 4109, Kapitel 7.1 sind folgende maximal zulässigen Innenraumpegel abhängig von der jeweiligen Raumart einzuhalten:

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Bei Außenlärmpegeln kleiner 60 dB(A) ist gemäß DIN 4109 immer das mindestens einzuhaltende Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} = 30$ dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu berücksichtigen. Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet betragen bei freier Schallausbreitung im Bereich der Alten Marktstraße 60 bis 63 dB(A). Im Plangebiet ergeben sich somit Anforderungen für das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnnutzungen von 30 bis 33 dB(A).

In der Planzeichnung werden die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109-2018 als Isophonenlinien dargestellt. Hierfür wurden die maximalen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung für eine Worst-Case-Betrachtung ermittelt. Der grundsätzlich mögliche Gewerbelärm geht in Form des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm, entsprechend dem jeweils festgesetzten Baugebiet, ebenfalls in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein. Das Schalldämmmaß der Außenbauteile ergibt sich anschließend aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel und dem einzuhaltenden Innenraumpegel. Die in der Planzeichnung dargestellten Isophonen geben dementsprechend einen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2018 errechneten Wert („maßgeblicher Außenlärmpegel“) wieder, der ausschließlich der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile dient.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass bei der heute auch aus energetischen Gründen vorgeschriebenen Luftdichtheit der Fenster ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenem Fenster ggf. nicht mehr gegeben ist. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d. h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Für Schlafräume kann nachts keine Stoß- und Querlüftung erfolgen. Andererseits herrschen bei einem gekippten Fenster im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von > 45 dB(A) und somit keine ruhigen Schlafbedingungen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird daher für Schlafräume, kombinierte Wohn- / Schlafräume in Ein- und Zweizimmerwohnungen bzw. Kinderzimmern, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, festgesetzt, dass schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Die Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß sind dabei zu beachten.

Da im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß ausreichend. Des Weiteren sind gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen jedoch den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel im lärmintensivsten Geschoss bei freier Schallausbreitung zzgl. Gewerbelärm.

Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz ausnahmsweise abgewichen werden kann, soweit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller für den Einzelfall auf der Grundlage der VDI-Richtlinien 2719 zu erbringen.

8.1.11 Grünordnerische Festsetzungen

Baumpflanzungen

Um die Entstehung eines durchgrüntem und ansprechenden Quartiers zu gewährleisten, wird die Neuanpflanzung von insgesamt zehn Bäumen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und einem Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Von den festgesetzten neuen Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum bei der Ausgestaltung der Privatgärten zu wahren. Für den öffentlichen Spielplatz wird die Pflanzung von mindestens fünf Bäumen festgesetzt. Im Sinne einer hohen ökologischen Wertigkeit und einem langfristigen Erhalt wird für die festgesetzten Baumpflanzungen folgende Pflanzliste aufgenommen. Bei den zulässigen Pflanzungen handelt es sich ausschließlich um heimische und standortgerechte Arten.

Pflanzliste 1 -Bäume-

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Sand-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Meelbeere	(Sorbus aria)

Heckenpflanzungen

Im Bereich der rückwärtigen Reihenhausgärten im Südwesten des Plangebietes wird entlang der Grundstücksgrenze die Pflanzung einer mindestens 1,50 m hohen Hecke festgesetzt. Dadurch wird ein „grüner Abschluss“ des Plangebietes in diesem Bereich zu den angrenzenden Freiflächen geschaffen werden. Daneben dient die Hecke zur klimatischen Verbesserung sowie zum Schutz vor Staubimmissionen vom benachbarten Reitplatz. Zur Bewerkstelligung der Kanalunterhaltung wird die Hecke nicht bis ganz an das südliche Ende des Plangebiets geführt.

Die zulässigen Pflanzungen (heimisch und standortgerecht) werden ebenfalls über eine Pflanzliste im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

Pflanzliste 2 -Sträucher-

Pflanzqualität: Heckenpflanzung, 2 x verpflanzt

Buche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zierquitte	(Chaenomeles japonica)
Berberitze	(Berberis thunbergii)
Korallenbeere	(Symphoricarpos orbiculatus)
Spierstrauch	(Spirea arguta)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im gesamten Plangebiet sowie die Dachflächen des geplanten Mehrfamilienhauses im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die genannten Dächer sind mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Von der Begrüpfungspflicht der Flachdächer von Hauptgebäuden ausgenommen, sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden. Diese Festsetzung ermöglicht die Anordnung von Solaranlagen oder notwendiger technischer Einrichtungen auf dem Flachdach des Mehrfamilienhauses.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird ein Ausgleich zur Versiegelung des Bodens geschaffen – insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und zunehmende Starkregenereignisse. Die Dachbegrünung ist eine unterstützende Maßnahme, die zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung führt. Zudem wirkt eine Dachbegrünung einer Überhitzung des Gebiets entgegen, reduziert die Feinstaubbelastung und wirkt sich positiv auf die Energiebilanz von Gebäuden aus.

Weitere Regelungen zur Anpflanzung von Hecken (Einfriedungen) und Gestaltung der Vorgärten werden als gestalterische Festsetzungen getroffen.

8.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Plangebiet, über die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen/ Gebäudekubatur erforderlich.

8.2.1 Dachformen

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild am Ortsrand sicherzustellen, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ausschließlich Satteldächer zulässig. Hierdurch wird die Dachlandschaft der nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude aufgenommen. Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird eine traufständige Ausrichtung der Doppel- und Reihenhäuser vorbereitet, wodurch eine solartechnische Nutzung der Dachflächen unterstützt wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Flachdächer zulässig. Hierdurch wird die Kubatur der östlich und südöstlich angrenzenden Bebauung aufgegriffen. Zudem ist eine Flachdachfestsetzung für das hier geplante Mehrfamilienhaus sinnvoll aufgrund der

größeren Tiefe des Baukörpers. Mit einem Satteldach würde hier eine wesentlich größere Dachfläche und aufgrund der Dachneigung ein höherer Baukörper entstehen, der dem Standort am Ortsrand nicht gerecht würde. Zudem ermöglicht diese Vorschrift die ebenfalls festgesetzte Dachbegrünung.

8.2.2 Dacheindeckung

Satteldächer sind mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind die geneigten Dachflächen von Weitem sichtbar. Aus diesem Grund soll für eine harmonische Dachlandschaft gesorgt werden und die Blendwirkung von glänzenden Dacheindeckungen vermieden werden.

8.2.3 Technische Anlagen

Technische Anlagen sind auf Gebäuden mit Flachdächern so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des obersten Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht. Durch diese Festsetzung wird dafür gesorgt, dass technische Anlagen auf Flachdächern vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind, so dass diese nicht das Straßenbild prägen. Zugleich lässt die Festsetzung einen ausreichenden Spielraum für das Aufbringen der erforderlichen technischen Anlagen sowie insbesondere von Solaranlagen.

8.2.4 Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird auf 1,8 m begrenzt. Dadurch wird einer unverhältnismäßigen optischen Einengung der öffentlichen und privaten Freiflächen entgegengewirkt.

Grundstückseinfriedungen in Form von Draht- und Stabgitterzäunen sind ausschließlich in Kombination mit Hecken zulässig. Für die Heckenanpflanzungen gelten die Pflanzarten gemäß Pflanzliste 2 -Sträucher- entsprechend (siehe Kapitel 8.1.11) – im Sinne der Sicherstellung einer ökologisch hochwertigen und standortgerechten Bepflanzung. Bei privaten Grundstücken, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, sind bei der Kombination von Hecken und Draht- oder Stabgitterzäunen die Hecken so anzuordnen, dass diese auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite positioniert werden.

Bauliche Einrichtungen zum Zwecke des Sichtschutzes, z. B. Flechtzäune, sind unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen einerseits dem Bedürfnis der Bauherren nach einer Abschirmung ihrer Gärten und andererseits dem harmonischen Einfügen und einem grün gestalteten Bild der Siedlung. Aufgrund der Zeilenbauweise, die das städtebauliche Konzept vorsieht, grenzen viele rückwärtige Gärten an den öffentlichen Straßenraum, so dass die Einfriedungen das Bild nach außen besonders prägen.

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zulässig. Vorgärten sind dabei die Bereiche zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront einschließlich ihrer Flucht bis zur Grundstücksgrenze. Um diese eindeutig zu definieren, wurden Vorgartenflächen in der Planzeichnung

des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Der Ausschluss von Einfriedungen im Bereich der Vorgärten dient einem offen gestalteten Siedlungsbild.

8.2.5 Vorgärten/ Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mit Stein, Schotter oder Geotextilien befestigte Flächen in den Vorgärten sind nur für die notwendige Erschließung (z. B. Zufahrten, Zuwege, Müllstandplätze, Fahrzeugstellplätze und Spritzschutz) zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine grüne Gestaltung der Vorgärten, soweit dies außerhalb der notwendigen Stellplätze und Zuwegungen möglich ist, zu gewährleisten und einer zu starken Versiegelung entgegenzuwirken.

8.2.6 Abfallsammelbehälter

Um die Attraktivität der Freiflächen im Plangebiet zu erhöhen und den Grüncharakter des Gebietes gewährleisten zu können, sind Standorte für private bewegliche Abfallbehälter durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (standortgerechte, einheimische Laubgehölze) einzugrünen bzw. einzuhäusen, so dass sie von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

8.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Artenschutz, Bodendenkmälern, Kampfmittel, Baugrund, Überflutungsschutz, Versiegelungsgrad, Schutzstreifen der Kanäle, DIN-Normen und Richtlinien, Gewässerrandstreifen, Wasserschutzzone, der Erdbebenzone und dem vorhandenen Mittelspannungskabel und der KKS-Messsäule (Kathodischer Korrosionsschutz) der Rheinischen Netzgesellschaft im Nordwesten des Plangebietes aufgenommen. Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

9 Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Dafür wurden im Verfahren Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Schall-, Geruchs- und Staubimmissionen, Boden, Grundwasser und Bodendenkmäler eingeholt.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes werden in einem Fachbeitrag Umwelt¹² beschrieben. Soweit erforderlich, sind die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen.

¹² Fachbeitrag Umwelt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6130 -Alte Marktstraße- in Bergisch Gladbach, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 25.09.2020.

9.1 Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt

Im Rahmen des Fachbeitrags Umwelt wurden die umweltrelevanten Belange geprüft. Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 6130 – Alte Marktstraße – auf die nachfolgenden Schutzgüter werden im Rahmen dieses Fachbeitrages dargestellt. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend aufgeführt.

9.1.1 Artenschutzprüfung

Um die Belange des gesetzlichen Artenschutzes im Zuge des Bebauungsplans Nr. 6130 – Alte Marktstraße – zu berücksichtigen, wurde durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Neben der Auswertung von Fachdaten wurde eine Relevanzbegehung des Plangebietes durchgeführt, um die Bedeutung als Lebensraum abschätzen zu können.

Das Vorkommen von Fledermäusen kann gemäß der Artenschutzprüfung im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des Messtischblattes 5008/2 (Köln-Mülheim) kommt im Plangebiet die Zwergfledermaus vor. Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes ist ein Vorkommen nicht auszuschließen. Eine Inanspruchnahme der Bäume als Sommerquartier oder Wochenstube ist als unwahrscheinlich einzustufen. Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern sind die Gehölze außerhalb der Zeiten der Nutzung der Sommerquartiere (April-Oktober) zu fällen.

Während der Begehungen konnte das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ausgeschlossen werden. Lediglich ubiquitäre Arten konnten im Plangebiet kartiert werden. Für das Messtischblatt sind keine Arten aus der Gruppe der Amphibien gelistet. Ein Vorkommen oder eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden, aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattungen. Für den Untersuchungsraum werden zudem keine Arten aus der Gruppe der Reptilien aufgeführt. Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes wird eine Eignung des Gebiets als Lebensraum für planungsrelevante Reptilienarten tendenziell ausgeschlossen.

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Artenschutzgutachten folgende Maßnahmen formuliert, die teils auch in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasflächen, sind zu prüfen und umzusetzen.
- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzuziehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6130 bereitet keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vor. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9.1.2 Wald

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche, die von großen Eichen und Hainbuchen geprägt wird. Der Waldbestand ist aufgrund starker Erholungsnutzung anthropogen überprägt. An den Rändern sind Totholz und Gartenabfälle zu finden.

Zudem befindet sich im Nordosten des Plangebietes eine kleinere Waldfläche i. S. d. BWaldG, die ehemals aus mehreren (ca. zehn) alten Eichen bestand. Für diese wird im Rahmen des Vorhabens ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich, der über eine Ausgleichszahlung abgeglichen wird. Laut Auskunft des Baumschutzbeauftragten der Stadt Bergisch Gladbach hatte der Baumbestand eine hohe ökologische Funktion, war jedoch stark geschädigt. Auch nach der Rodung gilt die Fläche weiterhin als Forstfläche und unterliegt somit einer forstrechtlichen Ausgleichspflicht.

Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt in Bergisch Gladbach über ein eigens zu dieser Thematik geführtes Ökopunktekonto, in dessen Rahmen Aufforstungsmaßnahmen als Kompensation bereitgehalten werden. Im vorliegenden Fall erfolgt der erforderliche forstrechtliche Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung in Form von Ökopunkten in Höhe von 8.259,16 €, welche für Aufforstungsmaßnahmen im Wald-Ausgleichsgebiet „Voislöhe“ verwendet wird. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – aufgenommen.

9.1.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6130 wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen in Form von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm und ermittelte die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz.

Verkehrslärm

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet aufgrund von Fluglärm um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan daher Maßnahmen für den passiven Schallschutz getroffen, um schädliche Auswirkungen für die Gesundheit auszuschließen.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des von der Kläranlage ausgehenden Gewerbelärms wurden keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm festgestellt, wenn die selten vorkommenden Kettensägetest nachts im Westen der hier vorhandenen Halle durchgeführt werden, so dass dieser Lärm abgeschirmt wird.

Freizeitlärm

Die Berechnungen des Lärmgutachtens zeigen, dass die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der "Freizeitlärmrichtlinie" für den vom Reitplatz ausgehenden Freizeitlärm innerhalb der mittäglichen Ruhezeit und somit auch zu allen anderen Ruhezeiten eingehalten werden. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Richtwerte nicht.

Geruch- und Staubimmissionen

Neben Lärmimmissionen wirken auf das Plangebiet Geruchs- und Staubimmissionen aufgrund der nahe gelegenen Reitanlage und der Kläranlage ein. In einem Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Gutachter empfiehlt weitere Maßnahmen, die zusätzlich zum Immissionsschutz aufgrund von Geruch und Staub beitragen können.

9.1.4 Boden und Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ein teilweise besonders hohes Biotopentwicklungspotenzial. Da die Fläche aber lange Zeit als Pferdewiese genutzt wurde, ist dieses Potenzial nur noch eingeschränkt vorhanden.

Durch die Versiegelung verliert der Boden grundsätzlich seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt. Das bedeutet, dass ein Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr direkt den lokalen Bodenbereichen und somit dem örtlichen Grundwasser zur Verfügung steht. Da aufgrund des sehr geringen Grundwasserflurabstandes und des stauenden Horizontes die Versickerungsfähigkeit des Bodens stark eingeschränkt ist, ist mit Umsetzung der Planung mit mäßigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Kellerbereiche der künftigen Gebäude können durch das Grundwasser nachteilsfrei umflossen bzw. unterströmt werden. Des Weiteren sieht das Gründungskonzept eine Vorbereitung des Baugrunds unter den Gebäuden mit einer wasserdurchlässigen Schotteraustauschschicht vor.

9.1.5 Klima

Dem Plangebiet selbst wird – wie den meisten Flächen in Stadtrandlage – eine sehr hohe thermische Ausgleichfunktion zugeordnet. Dazu ist auszuführen, dass gemäß Freiraumkonzept vor allem die Kaltluftentstehungsgebiete aus dem Nordosten, entsprechend dem topographischen Gefälle, von regionaler Bedeutung sind.

Mit der Festsetzung verschiedener Maßnahmen, wie etwa der Dachbegrünung und dem Ausschluss von Schottergärten im Vorgartenbereich wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Auch Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels werden getroffen. So wird aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse zum Schutz der Bebauung eine Regenrückhaltung in der geplanten öffentlichen Spielfläche vorgesehen.

9.1.6 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild wird insbesondere durch den im Westen angrenzenden Wald geprägt. Dieser wird durch die Planung nicht berührt.

9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes

In einem beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB gelten die Vorschriften des § 13a BauGB entsprechend. Demnach sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon ist ein Ausgleich

der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, sofern keine zusätzlichen, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6130 – Alte Marktstraße – hinausgehenden Baurechte geschaffen werden.

Gleichwohl wird durch das Vorhaben ein forstrechtlicher Ausgleich für eine Waldfläche im Nordosten des Plangebietes erforderlich. Auch nach der Rodung gilt die Fläche weiterhin als Forstfläche und unterliegt somit einer forstrechtlichen Ausgleichspflicht. Der Ausgleich erfolgt durch eine entsprechende Aufforstung im Wald-Ausgleichsgebiet „Voislöhe“.

Zur Minimierung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan diverse Festsetzungen vorgenommen. So wird für die im Nordosten des Plangebietes vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung sowie für die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) eine extensive Dachbegrünung unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke festgesetzt. Durch die Festsetzung von insgesamt 16 neu zu pflanzenden Bäumen wird ebenfalls ein Beitrag zu Regenwasserrückhaltung geleistet. Für die Vorgärten wird ein Ausschluss von Schotter- und Steinflächen festgesetzt.

10 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verlegt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation der Stadt Bergisch Gladbach abgeleitet. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal (siehe Kapitel 7.3).

11 Planverwirklichung / Kosten

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB abgeschlossen.

Inhalt des Durchführungsvertragsentwurfs:

- Durchführungsverpflichtung für:
 - 23 Einfamilienhäuser in Reihen- und Doppelbauweise samt Stellplätzen
 - ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten samt Stellplätzen
 - die Erschließungsanlagen
 - eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz
- die Herstellungsverpflichtung für sechs geförderte Wohnungen im Mehrfamilienhaus
- Regelungen zum forstrechtlichen Ausgleich
- Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 12.11.2020

Harald Flügge
Stadtbaurat