

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 473/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 47 - Im Plackenbruch - 1. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung

auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurf fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

Sachdarstellung / Begründung

Für den südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 47 – Im Plackenbruch – hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.04.2002 den Aufstellungsbeschluss zur Planänderung gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – von 1970 umfasst die gesamte Flachdachsiedlung „Im Plackenbruch“ und setzt für die beiden Grundstücke im Süden des Plangebiets eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) bzw. einen Garagenhof sowie eine Kläranlage fest.

Beide Grundstücke wurden nie bebaut. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Planungszielen. Gemäß Schulentwicklungsplan der Stadt wird eine Schule an diesem Standort nicht mehr benötigt. Sowohl für das städtische wie auch für das private Grundstück besteht der Wunsch auf Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, Baurecht für den Bau von Einfamilienhäusern in Ergänzung der Siedlung Plackenbruch zu schaffen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung sieht für das städtische Grundstück die Fortsetzung der in der Siedlung vorherrschenden Reihenbebauung vor. Durch einen Grünstreifen von der benachbarten Bungalowzeile abgesetzt ist eine Reihe aus fünf Einheiten geplant. Da eine eingeschossige Flachdachbebauung in der heutigen Zeit im Sinne des Energie und Flächen sparenden Bauens als nicht mehr vertretbar angesehen wird, ist beabsichtigt, planungsrechtlich eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Pultdach zu ermöglichen. Das Pultdach passt sich besser an die benachbarten Flachdachbauten an als ein Satteldach.

Das Prinzip der Siedlung, Stellplätze bzw. Garagen entlang der Straße Plackenbruch aufzureihen, wird fortgesetzt. Der heute bestehende Trampelpfad über den Bach in Richtung Neuenhauser Weg wird aufgegriffen. Hier soll – z.T. in Kombination mit der Stellplatzanlage für die Reihenhausezeile ein öffentlicher Fußweg bis zum Bach entstehen, der auf der Südseite des Bachlaufs seine Fortsetzung findet, wenn für diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

In Anlehnung an die westlich im Plangebiet – Im Plackenbruch II – geplante Doppelhausbebauung ist auch für das Privatgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 ein Doppelhaus vorgesehen. Auch dieses Doppelhaus wird in der Höhe auf zwei Geschosse ohne Dachausbau festgelegt.

Umwelterheblichkeit der Planung

Im Juli 2002 wurde seitens der Verwaltung eine Umwelterheblichkeitsprüfung erstellt, die den Fraktionen in Kopie zugegangen ist.

Das städtische Grundstück wird von einem ca. 2.500 qm großen Teilbereich einer zusammenhängenden Waldfläche nördlich des Neuenhauser Weges geprägt. Hier hat sich ein junger Baumbestand aus Ahorn, Buchen und Eschen entwickelt. Die ehemals gut ausgebildete Strauch- und Krautschicht ist stark durch Erholungsnutzung und Gartenabfälle beeinträchtigt. Im Bereich des Quellsiefens des Katterbaches, der zurzeit kein Wasser führt, stocken ältere Erlen und Hainbuchen. Die Fläche nimmt für den angrenzenden, wertvollen Eichen-Buchenbestand eine wichtige Funktion als Pufferzone zur Wohnbebauung wahr. Die Waldfläche im Änderungsbereich bildet zusammen mit dem anschließenden Waldgebiet nördlich des Neuenhauser Weges und anderen kleineren Waldflächen südlich des Neuenhauser Weges bzw. mit der Waldfläche des westlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – einen gut angebundenen Biotopkomplex. Dieser ist insbesondere als Verbund ähnlich geprägter Vegetationstypen schutzwürdig. Der Verlust

der Waldfläche bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Verbundfunktionen.

Das westliche Grundstück weist zur Straße hin eine eingezäunte Gartenfläche mit Scherrasen und einzelnen Gehölzen, überwiegend Fichten auf. Im Südosten des Grundstückes tritt der bis dahin verrohrte Katterbach zu Tage und fließt offen weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Südwesten. Sein Uferbereich ist geprägt durch große Erlen und Brombeeren. Die Sohle und der Uferbereich sind nicht befestigt und weisen eine naturnahes Profil auf.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist es erforderlich, eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort vorzunehmen, so dass die natürlichen Grundwasserverhältnisse weitgehend beibehalten werden können. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte im weiteren Verfahren ein hydrogeologisches Gutachten erstellt werden. Die Möglichkeit der Einleitung von Oberflächenwasser in den Quellsiefen wird nicht befürwortet, um die spezielle Struktur und Ausstattung dieses Biotoptyps nicht zu gefährden.

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Wasserwerk Köln-Höhenhaus.

Die Katterbachaue hat im Änderungsbereich und im weiteren, angrenzenden Verlauf mit dem geöffneten Abschnitt des Katterbaches hier in ihrer Funktion als Verbundelement eine hohe ökologische Bedeutung. Fließgewässer sind grundsätzlich als Biotopvernetzungslinien erhaltenswert. Zur Erhaltung der Katterbachaue muss sowohl das Gewässer als auch sein Umfeld ökologisch verbessert werden. Ein ausreichend bemessener Uferschutzstreifen (beidseitig 15 m) muss insofern freigehalten und entwickelt werden.

Der Änderungsbereich ist im Entwicklungsplan Schildgen / Katterbach von Mai 2001 für die Innenbereichsverdichtung vorgesehen. Auch wenn sich in den vergangenen Jahrzehnten auf der städtischen Parzelle ein junger Wald entwickelt hat, so sind beide zur Rede stehenden Grundstücke seit 1970 überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – setzt für den Bereich des Gartengrundstückes ein reines Wohngebiet und für das Waldgrundstück Gemeinbedarfsfläche Schule fest. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Baugesetzbuch ist daher für den Planbereich nicht erforderlich. Geht man von einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von ca. 40 % im Wohnungsbau und von ca. 50 % im Schulbau aus und stellt ihn einer der Umgebung angepassten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (GRZ 0,4 – ca. 40 % Versiegelung) gegenüber, ist bezüglich der schon bestehenden Baurechte kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Bachaue bzw. der Quellsiefen des Katterbaches werden insofern in der Planung berücksichtigt, als ein Uferstreifen erhalten und entwickelt werden soll. Die Breite des Streifens ist im weiteren Verfahren noch zu bestimmen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |