

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich <b>Planung</b>	Drucksachen-Nr. <b>547/2003</b>	
<b>Beschlussvorlage</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>20.11.2003</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1243 - Eichen -  
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

**Nr. 1243 – Eichen –**

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

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 18.04.2002 im Rahmen der Städtebaulichen Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen über das Plangebiet – Eichen – diskutiert und einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen – gefasst. Im Planverfahren sind die Ergebnisse der Städtebaulichen Voruntersuchung zu beachten, die wiederum auf der Strukturuntersuchung und dem Entwicklungsplan „Schildgen / Katterbach“ aufbaut.

Mit Datum vom 06.12.2002 hat Frau Doris Kötz stellvertretend für einige Grundeigentümer im Plangebiet – Eichen – einen Antrag gestellt, das eingereichte städtebauliche Konzept als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans zu nutzen. Die Verwaltung hat dieses Konzept, das in Teilbereichen eine nicht wünschenswerte Dichte sowie Konfliktpunkte mit der Bestandsbebauung aufweist, als Anstoß genommen, einen eigenen städtebaulichen Vorentwurf zu erarbeiten.

Der Bereich Eichen / Neuenhauser Weg ist von einer heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Er unterliegt seit Jahren einem hohen Siedlungsdruck. Auf Grund der vorhandenen Gebäude sind die Zwischenräume planungsrechtlich als Baulücken (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Hierdurch hat sich in den vergangenen Jahren trotz der Darstellung einer „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan und der teilweisen Überlagerung des Plangebiets durch den Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ eine rege Bautätigkeit entwickelt, die Forderungen nach einer Überprüfung der Ziele der Bauleitplanung und damit einer Arrondierung des Siedlungsbereichs verständlich erscheinen lassen.

Entgegen den realen Verhältnissen vor Ort stellt der Flächennutzungsplan für den gesamten Bereich – Eichen – und für große Teile des Neuenhauser Weges „Grünfläche“ dar. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren entsprechend zu ändern. Eine Bestätigung der Bezirksregierung, dass eine F-Plan-Änderung („Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“) den Zielen der Raumordnung angepasst sei, liegt bereits vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Eichen zu sichern, indem die Bebaubarkeit der noch unbebauten Grundstücke planungsrechtlich geregelt wird.

## **Umwelterheblichkeit**

Nach der von der Verwaltung erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) vom Juni 2003 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Freiflächenkomplex, der geprägt ist durch Obstwiesen, Obstgärten, Hausgärten, einen Eichen-Buchenwaldbestand und eine Gehölzbrache.

Im Norden des Plangebietes durchfließt von Ost nach West ein ca. 100 m langer Abschnitt des Katterbaches intensiv genutzte Gärten. Der Bachlauf ist hier stark anthropogen überprägt. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein überwiegend offener Zulauf zum Katterbach, dessen Quellbereich bzw. Quellarme vermutlich in der südlichen Waldfläche liegen. Die Uferbereiche sind hier naturnah ausgeprägt.

Das Plangebiet weist, bedingt durch den strukturierten Biotopkomplex, vielfältige Landschaftselemente auf. Der vorhandene Wald ist in Verbindung mit den angrenzenden Waldbereichen prägend und stellt eine „Grüne Insel“ für angrenzende Siedlungsgebiete dar. Der alte Eichen-Buchenwald, der überwiegend der potentiell natürlichen Vegetation entspricht, hat eine bedeutende Funktion als Verbundbiotop zu nördlich und südlich gelegenen Waldbereichen. Er stellt in seiner gut erhaltenen Form ein ursprüngliches Landschaftselement dar.

Im Rahmen einer im weiteren Verfahren zu erstellenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) sind die Bereiche Wasser und Biotope besonders zu beachten. Zusammenfassend lassen sich aus der UEP folgende ökologische Zielvorstellungen für das Plangebiet ableiten:

- Die ökologisch wertvollen bzw. empfindlichen Bereiche wie der Wald und die Bachläufe sollten möglichst von einer Bebauung ausgeschlossen werden.
- Entlang des Katterbaches bzw. seines Zulaufes ist ein beidseitiger naturnaher Schutzstreifen anzustreben.
- Der Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet sollte möglichst auch im Plangebiet zur Sicherung der empfindlichen Bereiche erfolgen.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen

Der Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ ist seit 1995 rechtskräftig. Große Teile des Neuenhauser Weges und der Straße Eichen liegen im Geltungsbereich dieses Landschaftsplans und sind mit der Festsetzung „Landschaftsschutz“ belegt. Die Darstellungen der Entwicklungsziele im Landschaftsplan sind - ähnlich wie beim Flächennutzungsplan - behördenverbindlich, seine Festsetzungen - ähnlich wie beim Bebauungsplan - rechtsverbindlich. Grundsätzlich ist Bauleitplanung im Bereich eines Landschaftsplanes möglich, es ist jedoch eine Abstimmung mit dem Kreis (Untere Landschaftsbehörde) erforderlich. Die Verhandlungen wurden bereits aufgenommen.

## **Planinhalte**

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände. Die Flächengröße beträgt etwa 6 ha. Das Plangebiet reicht vom Neuenhauser Weg im Norden bis zu den Waldflächen Kempener Straße / Eichen. Dem Beschluss des Planungsausschusses vom 24.04.1997 folgend wurde das Grundstück Czwieling an der Kempener Straße in die Planung einbezogen.

Über die Straße Eichen werden heute zwölf Gebäude – überwiegend Einfamilienhäuser – erschlossen. Der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan greift die Struktur vor Ort auf und ergänzt sie um vier Gebäudegruppen an je einem Straßenstich. In Fortsetzung der vorgefundenen Bebauungsstruktur entsteht so der Eindruck eines „gewachsenen“ Siedlungsgebietes.

Gemäß einer Vorgabe aus der Städtebaulichen Voruntersuchung orientieren sich die geplante Bebauung und die bauliche Dichte am Bestand der Straßen Eichen und Im Schönen Feld. Vorgesehen sind eingeschossige Einfamilienhäuser – überwiegend freistehend – bei Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 qm. Der Entwurf verzichtet bewusst auf eine stärkere Verdichtung, da sich auch die Erschließung über die Straße Eichen zwar als sinnvoll, aber auch als schwierig herausgestellt hat (s.u.). Trotz der relativ geringen baulichen Dichte enthält der Vorentwurf in der vorgestellten Fassung 30 neue Häuser im Bereich – Eichen –. Über den Neuenhauser Weg werden zusätzlich noch einmal vier Gebäude erschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt entgegen der Zielvorgabe aus der Städtebaulichen Voruntersuchung allein über die Straße Eichen. Die heute bereits vorhandene Wegeführung zu Neuenhauser Weg lässt einen Ausbau zu einer Erschließungsstraße auf Grund der engen Gebäudestelle nördlich des Katterbaches nicht zu. Darüber hinaus liegt das Schwergewicht der heutigen und der geplanten Siedlungsentwicklung an der Straße Eichen, so dass die Verbindung über die Straße Eichen zur Kempener Straße deutlich kürzer ist als bei einer Verkehrsführung über den Neuenhauser Weg.

Die Straße Eichen ist derzeit keine öffentliche Straße und auch nur teilweise im Eigentum der Stadt. Insbesondere im Einmündungsbereich an der Kempener Straße ist eine Aufweitung des Straßenraums erforderlich. Im weiteren Verlauf der Straße ist eine Verbreiterung ebenfalls erforderlich,

aber nicht durchgehend möglich. Zur Prüfung der verkehrstechnischen Erfordernisse und Möglichkeiten wird in Kürze eine Erschließungsplanung erstellt. Dabei ist auch zu untersuchen, ob im weiteren Verfahren eine Überplanung des Gebäudes Eichen Nr. 6 notwendig wird.

Wichtiger Bestandteil der Planung sind fußläufige Verbindungen über die Straße Eichen in Richtung Neuenhauser Weg und darüber hinaus in Richtung Plackenbruch sowie von Sträßchen Siefen über das Plangebiet zur Kempener Straße und damit zur Grundschule Katterbach. Auch zwischen der Siedlung Hülsenanger und dem Plangebiet ist ein Fußweg vorgesehen.

Die Planung hält bewusst Abstand zur Kempener Straße. Zum einen soll ein Eingriff in die ökologisch hochwertigen Bereiche zwischen dem Bachlauf und der Kempener Straße vermieden werden. Zum anderen ist es auch aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll, mit Wohngebäuden einen Abstand zur viel befahrenen Kempener Straße einzuhalten.

Die Schwere des Eingriffes im Plangebiet hängt wesentlich von der Inanspruchnahme der Waldbereiche und der an die Gewässer angrenzenden Flächen ab. Insofern sollten im Sinne der Eingriffsminimierung die Waldflächen und ausreichend bemessene Schutzstreifen im Umfeld der Gewässer freigehalten werden. Durch die Inanspruchnahme der gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Flächen kann der Eingriff vergleichsweise gering gehalten werden. Auch gemäß den Planungszielen aus dem Entwicklungsplan Schildgen / Katterbach sind ökologisch hochwertige Bereiche von der Planung von Wohnbauflächen auszunehmen. Diesem Ziel folgt die Vorentwurfsplanung zum Plangebiet – Eichen – mit dem Erhalt der Waldflächen und dem Schutz der Bachläufe.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind grundsätzlich die Möglichkeiten des Ausgleichs innerhalb des Untersuchungsgebietes als vorrangig zu betrachten. Hier bieten sich im Untersuchungsgebiet gute Entwicklungsmöglichkeiten, so dass für einen Ausgleich ausreichend Potential vorhanden ist.

Das gesamte Plangebiet ist als Bereich mit hohen Grundwasserständen und als Einzugsgebiet für den Katterbach von Bedeutung. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung im Plangebiet ist mit einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch verminderten Abfluss zum Katterbach und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes erfolgt im weiteren Verfahren.

### Anlagen

- Übersichtsplan Plangebiet und Landschaftsplan
- Vorentwurf

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	