

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>511/2007</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>18.10.2007</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

- II. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - ist eine Anfrage der Grundstückseigentümer, für das Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstück 3174 mit einem Bebauungsplan Baurechte zu schaffen.

Dieses Anliegen wurde im Rahmen des Entwicklungsplanes Schildgen / Katterbach geprüft. Danach soll die Entwicklung der beiden Wohnplätze vorrangig in den zentrennahen Freiflächen erfolgen. Der Entwicklungsplan sieht daher eine Wohnbebauung im Bereich Neuenhauser Weg und die Änderung des Flächennutzungsplans vor. Auch die Städtebauliche Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen vom März 2002 enthält den Vorschlag einer Abrundung der östlich der Kempener Straße anschließenden Wohnbauflächen. Im Rahmen der Beratung dieser Untersuchung im Planungsausschuss am 18.04.2002 hat der Ausschuss mehrheitlich die Einleitung der vier betroffenen Bebauungsplanverfahren (darunter auch der Bereich Neuenhauser Weg) beschlossen.

Die im Rahmen des Baulandmanagement geführten Verhandlungen haben zu einer grundsätzlichen Einigung zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern geführt. Der Bürgermeister schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1245 – Neuenhauser Weg – auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes fortzusetzen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

## **Planinhalte**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, diesen Bereich für eine Einfamilienhausbebauung zu erschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Katterbach. Das Plangebiet wird begrenzt durch Waldflächen im Osten, den Neuenhauser Weg im Süd-Osten und durch Wohnbebauung im Nord-Westen.

Die wesentlichen Entwicklungsvorstellungen werden im Folgenden dargestellt:

- Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - sieht 5 Doppelhäuser entlang des Neuenhauser Weges vor.
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Neuenhauser Weg und eine 45 m lange sowie 4,75m breite Stichstraße.
- Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan 'Im Plackenbruch' und dem süd-östlich angrenzenden Bebauungsplan 'Eichen'
- Als Übergang zum östlich gelegenen Wald wird eine Fläche festgelegt, welche zur Herstellung eines ökologisch wertvollen Waldsaumes genutzt werden soll.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - wird der Flächennutzungsplan geändert, der für diesen Bereich derzeit ‚Grünfläche‘ darstellt.

## **Umwelterheblichkeit**

Im Vorfeld der Vorentwurfsplanung wurden für die erste Fassung des Umweltberichts die Umweltbelange für das Plangebiet erhoben und im Rahmen des sog. Scopings die mit Umweltbelangen befassten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird von einer extensiv genutzten Wiese geprägt. Die Wiese wird im zentralen Bereich als nicht artenreich eingestuft. Zu nördlich gelegenen

Gehölzbeständen am Bach sind jedoch saumartige Strukturen zu erkennen, die im weiteren Verfahren näher untersucht werden sollten. Im Zusammenhang mit den Frei- und Waldflächen im Umfeld und der Bachau hat die Wiese als Bestandteil eines vielfältigen Biotopkomplexes eine hohe ökologische Bedeutung, vor allem da ähnlich strukturierte Freiflächen im Umfeld durch Bebauungspläne bereits überplant sind.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein temporär Wasser führender Bach (Merzbach). Der Zufluss mündet in den geöffneten Katterbach. Der Bach ist als Bereich mit hohen Grundwasserständen und als Einzugsgebiet für den Katterbach von Bedeutung. An dem Gewässer haben sich überwiegend Waldgehölze wie Eichen und Buchen entwickelt. Vorgelagert befinden sich einige kleinere Gehölze wie Holunder, Weiden und Haselnuss. Es hat sich hier im Anschluss an den angrenzenden Waldbach eine typische Waldbachau ausgebildet. Aufgrund der Beschattung sind wenige typische Uferstauden zu erkennen. Der Bach ist abhängig vom Zeitpunkt der Niederschläge temporär stark Wasser führend. Das Gewässerbett ist teilweise aufgrund der temporär starken Wasserführung eingeschnitten und erweitert. Aufgrund der angrenzenden Gartennutzung und dem hohen Erholungsdruck ist der Uferbereich anthropogen vor allem durch Gartenabfälle überprägt.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden von einem größeren zusammenhängenden Wald geprägt. Der Wald stellt mit seinen alten Eichen-Buchenwaldbeständen und seiner Ausdehnung ein noch intaktes Relikt der potentiell natürlichen Vegetation und ein wertvolles Verbundelement zu umliegenden Waldbereichen dar. Insgesamt hat die Fläche als Teilbereich eines wertvollen Waldbestandes und insbesondere als Bestandteil der Katterbachau eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Im Entwurf zum Landschaftsplan ist die Fläche als 'temporärer Landschaftsschutz' ausgewiesen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1245 – Neuenhauser Weg – würde diese Fläche aus dem Landschaftsschutz herausgenommen.

Aus der Bestandserfassung zu den Umweltbelangen und aus dem Scoping ergeben sich für das weitere Verfahren folgende Empfehlungen:

- Die ökologisch wertvollen bzw. empfindlichen Bereiche wie Bachau und Wald sollten im Sinne einer Vermeidung/Verminderung des Eingriffes möglichst durch ausreichende Abstände zur Bebauung geschützt und gesichert werden. Zum Schutz der Bachau sollte ein den Gehölzbestand umfassender Schutzstreifen von mindestens 5 m im Plangebiet gesichert werden.
- Um den Wald zu schützen, sollte die angrenzende Gehölzvegetation im Plangebiet erhalten bleiben und ein zusätzlicher Streifen von 5 m als Abstandsfläche gesichert werden.
- Die Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild sollte gewahrt bleiben sowie ausreichend Grün- und Freifläche verfügbar bleiben.
- Die versiegelte Fläche sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Der Umweltbericht (Stand Scoping) ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

#### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg –

<-@