

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>139/2008</b>					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><b>Öffentlich</b></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><b>Nichtöffentlich</b></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</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>03.04.2008</b>	<b>Entscheidung</b>				

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg – mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg – war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 18.10.2007. Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 12.11.2007 bis 07.12.2007 durchgeführt. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.11.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

Der Vorentwurf wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Um einen größeren Waldabstand (siehe 2.) zu gewährleisten, wurde der Erschließungsweg zulasten eines Doppelhauses um ca. 12m nach Westen verschoben. Der Verlust der überbaubaren Fläche konnte durch eine entsprechende Verbreiterung der übrigen Doppelhäuser bzw. Baufelder von 12m auf 15m ausgeglichen werden. Statt einer Doppelhaushälfte mit 6m Breite, sind nunmehr Doppelhaushälften mit 7,50m Breite möglich. Dies gestattet eine etwas großzügigere Wohnfläche, eine flexiblere Ausgestaltung der Grundrisse sowie teilweise bessere Grundstückszuschnitte.

Durch den Wegfall eines Doppelhauses bzw. Baufeldes wird es zugleich möglich, den erforderlichen zweiten Stellplatz pro Wohneinheit bei den Gebäuden östlich des Erschließungsweges direkt auf den Grundstücken statt wie zuvor entlang des Neuenhauser Weges anzuordnen. Dies bietet einerseits einen deutlichen höheren Komfort für die zukünftigen Grundstückseigentümer, andererseits entsteht dadurch die Möglichkeit, eine höhere Zahl öffentlicher Stellplätze entlang des Neuenhauser Weges anlegen zu können (siehe 6.).

Der auf Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes erstellte Bebauungsplanentwurf soll nun öffentlich ausgelegt werden.

### **1. Bachlauf mit angrenzenden Gehölzen**

#### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische-Kreis weist auf die Bedeutung des Biotopkomplexes Plackenbroich-Packenbroicher Bach- und Katterbachaue hin. In Zusammenhang mit dem von Norden angrenzenden Bebauungsplan bekäme der Bachlauf einen „Tunnelcharakter“ und könne seine Funktionen nur begrenzt wahrnehmen. Es wird auf die Nichteinhaltung des im Bebauungsplan Nr. 1243 – Plackenbruch - festgesetzten Schutzstreifens entlang des Bachlaufes hingewiesen. Bei der Planung sei ein 5,0m breiter Gewässerrandstreifen, der von jeglicher Nutzung freizuhalten ist, zu berücksichtigen.

Von den Bürgern werden die Abstände der geplanten Bebauung zum Bach als nicht ausreichend betrachtet. Hinsichtlich der Bachaue wird ebenfalls auf die Nichteinhaltung der festgesetzten Schutzzone im nördlich angrenzenden Baugebiet „Plackenbruch“ (siehe RBK) sowie auf die Abweichung von der Kennzeichnung in der städtebaulichen Voruntersuchung als „zu erhaltender und zu entwickelnder Grünbereich“ verwiesen.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Nichteinhaltung des im Bebauungsplan Nr. 1243 – Plackenbruch – festgesetzten Schutzstreifens nördlich des Bachlaufes ist der Stadt bekannt. Aufgrund vertraglicher Festsetzungen wurden die Grundstückseigentümer bereits aufgefordert, die unzulässigerweise errichteten Zäune innerhalb des

Schutzstreifens zu entfernen sowie die Ausgleichsfläche entsprechend Pflanzliste zu bepflanzen. Nach Durchführung der Maßnahme ist eine Abnahme mit der Stadt durchzuführen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg – ist analog zu den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 47 – Im Plackenbruch – sowie Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – entlang des Bachlaufes ein 5-15m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Diese wird mit der Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Die bestehenden Gehölze sind demnach dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine anderweitige Nutzung ist nicht zulässig. Nach den Erfahrungen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes – Plackenbruch – ist hier jedoch vorgesehen, die Fläche nicht zu parzellieren. Ein Wegerecht zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach sowie die Durchgängigkeit der Grünfläche wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Rahmen der Umlegung gesichert.

Der von der Unteren Wasserbehörde geforderte Gewässerrandstreifen von 5,0m wird eingehalten und darüber hinaus bis zu ca. 15m Breite ausgedehnt. Zusammen mit der am östlichen Rand des Plangebietes festgelegten Grünfläche (Waldsaum) wird somit der Großteil der in der städtebaulichen Voruntersuchung als „zu erhaltender und zu entwickelnder Grünbereich“ gekennzeichneten Fläche über den Bebauungsplan gesichert. Ein kleinerer Teil der baumbestehenden Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes kann aufgrund der Bebauung nicht erhalten werden und wird entsprechend in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Der Abstand des Bachlaufes zur geplanten Bebauung beträgt zwischen 12 und 42m. Die rückwärtigen Gartenbereiche ergänzen den gesicherten Schutzstreifen entlang des Bachlaufes teilweise zu einer größeren zusammenhängenden Grünfläche.

Vor diesem Hintergrund wird der Abstand der geplanten Bebauung zum Bach als ausreichend betrachtet.

## **2. Waldabstand**

### **Kurzfassung**

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hält einen Waldmindestabstand von 30m für erforderlich. Es wird angeregt, den Waldrandbereich auf Gefahrenbäume zu untersuchen und diese ggf. zu fällen, sofern der Planentwurf in der jetzigen Form beibehalten wird.

Der Rheinisch Bergische Kreis weist auf den Konflikt zwischen der Siedlungsnutzung und der Erhaltung des Waldbestandes des Plackenbroichs insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht hin. Eine Zurücknahme des Waldbestandes wird nicht befürwortet, da der verbleibende Wald bereits jetzt von nur geringer Fläche sei. Weiterhin wird auf die Waldbrandgefahr aufgrund von Funkenflug sowie die Ansprüche der Wohnnutzung hinsichtlich Beschattung und Laubfall hingewiesen.

Die Bürger fordern für den Wald einen Abstand variierend zwischen 30 und 50m aus ökologischen und feuerschutzrechtlichen Gründen und verweisen diesbezüglich auf die benachbarten Baugebiete „Eichen“ und „Plackenbruch“. Der vorhandene alte Baumbestand (schützenswert nach der früheren Baumschutzsatzung) solle gesichert werden. Im Falle der Beibehaltung des geringen Waldabstandes verlangt ein Anwohner die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1243 – Eichen – zur Schaffung zusätzlichen Baurechts auf dem Eckgrundstück (Flst. Nr. 4083) Neuenhauser Weg am Waldrand. Es wird angeregt, die Baudichte den Gegebenheiten anzupassen (Stichworte Bebauung im Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen – sowie vorhandene Waldgrenze).

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Der vom Forst geforderte Waldmindestabstand von 30m bleibt im vorliegenden Entwurf weiterhin unterschritten. Es gibt im Land Nordrhein-Westfalen keine Rechtsvorschrift, die bestimmt, welchen Abstand Gebäude zu einem Wald haben müssen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Waldabstand wurde der ursprüngliche Vorentwurf jedoch überarbeitet. Um einen größeren Abstand zwischen Wald und geplanter Bebauung zu erreichen, wurde der Erschließungsweg zulasten eines Doppelhauses um ca. 12m nach Westen verschoben. Hierdurch kann zum einen der vorhandene Waldsaum, der ins Plangebiet hineinragt, auf einer Breite von 9m gegenüber 5m im ursprünglichen Entwurf erhalten werden. Dieser Waldsaum schützt den dahinter liegenden Buchenhochwald. Zum anderen konnte der Abstand zum bestehenden Waldsaum auf ca. 18-22m erhöht werden.

Für den Eigentümer der Waldfläche bedeutet der vorliegende Waldabstand gegebenenfalls das Risiko einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht. Die Fläche des Waldsaumes befindet sich nach Abschluss der Planung im Eigentum der von der Planung Begünstigten, die dahinter liegende Fläche verbleibt im städtischen Besitz. Das erhöhte Risiko wird in Kauf genommen, um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Derzeit sind die Bäume am Waldrand standfest und vital, so dass keine konkrete Gefahr von ihnen ausgeht und sie nicht aus Verkehrssicherungsgründen in Anspruch genommen werden müssen.

Eine Waldbrandgefahr durch Funkenflug ist zwar nicht völlig ausgeschlossen, jedoch ist die Wahrscheinlichkeit so gering, dass eine Einschränkung der Bebauung hierauf nicht gestützt werden kann.

Da sich die Waldfläche nordöstlich der geplanten Bebauung befindet, ist bei den Gebäuden nicht mit Problemen hinsichtlich Verschattung zu rechnen. Randbereiche der Baugrundstücke sind von Beschattung und Laubfall hingegen betroffen. Dies ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu tolerieren.

Im Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen – wurden auf dem ehemaligen Flurstück Nr. 4083 (jetzt Flurstücke Nr. 4669, 4670 sowie 4671) bereits drei Baurechte unter weitestgehender Berücksichtigung des Waldabstandes geschaffen. Auch hier beträgt der Waldabstand jedoch nicht in allen Bereichen 30m. Die Möglichkeit für ein zusätzliches Baurecht ist nicht ersichtlich.

### **3. Spielfläche, Erholungsfunktion**

#### **Kurzfassung**

Der Rheinisch Bergische Kreis weist auf die Bedeutung des Bereiches für die wohnungsnaher Feierabend- und Wochenenderholung sowie als Naturerfahrungsraum für die im Umfeld wohnenden Kinder hin.

Die Bürger führen ebenfalls die Funktion der Plangebietsfläche für die Erholung sowie als Spielfläche für die Kinder und Kindergärten der Umgebung an. Durch eine Bebauung vermeintlicher Lücken erhöhe sich der Erholungsdruck auf die verbleibenden lokalen Grünflächen sowie der örtliche Verkehr, da weiter entfernte Optionen mit dem Auto aufgesucht werden würden. Die Wiese in Kombination mit Bachau und Baumbestand biete für die Kinder eine Vielfältigkeit zum Spielen, die kein Spielplatz ersetzen könne.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Nach Aussage des Entwicklungsplanes Schildgen / Katterbach soll die Entwicklung der beiden Wohnplätze vorrangig in den zentrennahen Freiflächen erfolgen. Auch die Städtebauliche

Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen vom März 2002 enthält den Vorschlag einer Abrundung der östlich der Kempener Straße anschließenden Wohnbauflächen. Das Plangebiet „Neuenhauser Weg“ ist Teil dieser Abrundung. Der östlich anschließende Bereich hingegen bleibt als zusammenhängende Wald- und Freifläche erhalten und steht auch weiterhin für die Naherholung sowie als wohnortnahe Spielfläche für Kinder zur Verfügung.

Die Plangebietsfläche befindet sich zudem in Privateigentum und müsste der Öffentlichkeit nicht – wie bisher geschehen – als Spielfläche und zur Erholung zugänglich sein.

#### **4. Weitere ökologische Funktionen**

##### **Kurzfassung**

Der Rheinisch Bergische Kreis regt an, einen qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplan zu erstellen, der auch die gewässerökologischen und Bodenschutzaspekte vertieft betrachtet. In dem Gebiet herrschen hohe Grundwasserstände und schutzwürdige Böden vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Brachfläche widerrechtlich für Bauzwecke (Baustelleneinrichtung und Stellplatz) in Anspruch genommen wurde und sich derzeit in der Regeneration befindet. Als Ausgangswert für die Eingriffsberechnung ist daher eine gut entwickelte Grünlandbrache anzusetzen.

Die Bürger führen neben der Schutzwürdigkeit der Bachaue als Feuchtgebiet mit wertvollen Gehölzbeständen sowie dem Waldabstand (siehe 1. und 2.) folgende weitere ökologische Gründe gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans an:

- Teil des Landschaftsschutzgebietes,
- Teil eines Grüngürtels,
- Frischluft- und Kaltluftzufuhr bzw. Temperatúrausgleich im Sommer,
- angrenzendes Waldbiotop mit zahlreichen Vögeln und Kleintieren (u.a. Waldkauz und Fledermäuse),
- Funktion für die Grundwasserneubildung.

Sie beklagen das sukzessive Umwidmen von Grünflächen in Wohnbauflächen bzw. die Fragmentierung der Entwicklung ihres Stadtteiles in eine Vielzahl einzelner, eng aufeinander folgende Bebauungspläne.

##### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht ausreichend dargestellt. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan erübrigt sich. Die Brachfläche findet als extensiv genutzte Wiese Eingang in die Eingriffsberechnung.

Das Plangebiet ist im bisherigen Landschaftsplan Mittlere Dhünn als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Entwurf zum neuen Landschaftsplan Südkreis wurde das Plangebiet bis auf ein westliches, dem Wald zuzurechnendes Flurstück aus dem Landschaftsschutz herausgenommen. Die Entwicklung zentrennaher Freiflächen zu Wohnbauflächen (Stichwort „Grüngürtel“) anstelle von Abrundungen des Allgemeinen Siedlungsbereiches in den Randbereichen ist Ausdruck des Entwicklungsplanes Schildgen / Katterbach. Das Plangebiet „Neuenhauser Weg“ ist Teil dieser vorgesehenen Abrundung der östlich an die Kempener Straße anschließenden Wohnbauflächen (siehe auch Stellungnahme zu 3.). Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2002 die Einleitung der vier von der Strukturuntersuchung Plackenbruch / Eichen betroffenen Bebauungspläne beschlossen. Da in den Plangebieten sehr unterschiedliche Interessen und Konflikte zu bewältigen waren bzw. sind, wurden jeweils separate Bebauungspläne eingeleitet, um

ggf. Verzögerungen zu vermeiden. Die Umwidmung von Grünflächen in Wohnbauflächen erfolgt somit zwar sukzessive, jedoch im Rahmen einer zuvor erfolgten Gesamtbetrachtung der Entwicklung des Stadtteils Schildgen.

Klimatisch ist dem Plangebiet eine Funktion als Kaltluftproduzent sowie aufgrund der vorhandenen Gehölzbiotope ein lufthygienisches Regenerationspotential zuzusprechen. Aufgrund der geringen Flächengröße, des Reliefs und der Abschirmung des Plangebietes durch Bebauung ist jedoch nur von einer lokalen Bedeutung auszugehen. Durch die Versiegelung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist mit einer entsprechenden Temperaturerhöhung und Verminderung der Luftfeuchtigkeit ebenfalls nur mit lokaler Auswirkung zu rechnen. Diese sind in der Gesamtbetrachtung des Stadtteils Schildgen, der durch die ihn umgebenden Wald- und Freiflächen ausreichend mit Frisch- und Kaltluft versorgt wird, zu vertreten.

Der angrenzende Wald als Lebensraum zahlreicher Vögel und Kleintiere wird durch Ausweisung eines entsprechenden Schutzstreifens gesichert. Laut der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass bei einem potentiellen Vorkommen des Waldkauzes und von Fledermausarten die Bedeutung ihrer Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen für den Erhaltungszustand der Arten in der biogeografischen Region nicht gefährdet ist.

Durch die Versiegelung des Bodens im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung ist mit einer verringerten Grundwasserneubildung zu rechnen. Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der im hydrogeologischen Gutachten aufgezeigten mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich. Die Beeinträchtigung wird durch die in der Planung vorgesehenen von Bebauung freizuhaltenden Grünbereiche (Schutzstreifen entlang des Bachlaufes sowie Gärten) jedoch vermindert.

## **5. Entwässerung**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische-Kreis weist darauf hin, dass unter der Berücksichtigung des § 51a LWG ein geohydrologisches Gutachten vorzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept abzustimmen ist.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die GFM-Umwelttechnik GmbH hat im Dezember 2007 eine geohydrologische Untersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist demnach im Plangebiet auf Grund der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich. Das anfallende Regenwasser muss folglich abgeleitet werden.

Das Büro Hydrotec hat im Zuge der durch das Abwasserwerk beauftragten Sanierungsplanung für den Katterbach das Gebiet kleinräumig hydrodynamisch überrechnet und dabei festgestellt, dass der hydraulische Engpass des Abschnittes sehr kleinräumig ist. Der Engpass besteht am Katterbach vor der Einmündung des Packenbroicher Baches in den Katterbach. Damit kann dem Sanierungsbedarf, anders als zunächst erwartet im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 1243 – Eichen – Rechnung getragen werden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden der Unteren Wasserbehörde am 14.05.2007 vorgestellt und mit ihr abgestimmt.

Das anfallende Regenwasser kann demzufolge über die geplante Verlängerung des

Regenwasserkanals im Neuenhauser Weg abgeleitet und an der Kreuzung Neuenhauser Weg / Im Merzfeld in den dort verrohrten Packenbroicher Bach, welcher wenig später in den verrohrten Katterbach mündet, eingeleitet werden.

## **6. Stellplätze**

### **Kurzfassung**

Die Bürger befürchten durch den Wegfall der bisherigen Parkflächen auf dem Schotterstreifen entlang des Neuenhauser Weges aufgrund der Ein-/Ausfahrten der geplanten Bebauung eine Verschärfung der Parkprobleme der Anwohner. Sie beanstanden im Einzelnen den fehlenden Parkraum für die

- Bewohner der Reihenhäuser Nr. 8-14 (Verhältnis Autos zu Parkplätzen ca. 2:1)
- Patienten der Krankengymnastikpraxis in Haus Nr. 6
- (teilweisen) Mieter der Häuser Nr. 6, 16 + 18 (zukünftig), 22 und 28
- Besucher der Anwohner des Neuenhauser Weges
- Besucher des Waldes sowie
- Besucher des Spielplatzes.

Es wird zum einen angeregt, den gesamten Parkstreifen entlang der Straße zu erhalten, zum anderen zusätzliche Parkflächen innerhalb des Plangebietes zu schaffen und somit in beiden Fällen durch eine Reduzierung bzw. geänderte Anordnung der geplanten Bebauung das Parkproblem zu entschärfen.

Des Weiteren weisen zwei Anwohner darauf hin, dass eine ungehinderte Durchfahrt am Neuenhauser Weg im Bereich der Sackgasse, insbesondere für die Feuerwehr, aufgrund von auf der Straße parkenden Anwohnern und Besuchern nicht gegeben ist. Diese Situation würde durch die geplante Bebauung verschärft werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1243 – Eichen – seien in der Sackgasse keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen geworden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Anwohner sollten ihre Stellplätze in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachweisen. Teilweise wurde dies bei den bereits bebauten Grundstücken in der Vergangenheit versäumt und kann aufgrund von Platzmangel nur bedingt nachgeholt werden. Teilweise dürfte das Missverhältnis zwischen vorhandenem Parkangebot und Autos bzw. die von den Bürgern beklagte Parksituation jedoch auch auf andere Gründe wie beispielsweise einen stetig steigenden PKW-Besatz pro Haushalt, eine Zweckentfremdung vorhandener Garagen als Abstellplatz für Fahrräder und sonstige Dinge, Bequemlichkeit bei der Wahl des Abstellplatzes etc. zurückzuführen sein. Hier ist an das Verhalten des Einzelnen zu appellieren, seinen Beitrag zur Lösung des Problems zu leisten bzw. muss ggf. auf ordnungsrechtliche Instrumente (beispielsweise bei unzulässigem Parken in einer Wendemöglichkeit o.ä.) zurückgegriffen werden.

Der bisherige Schotterstreifen am Neuenhauser Weg entlang der südlichen Plangebietsgrenze diente bislang vielfach als Parkstreifen. Dieser entfällt durch die Neuplanung der Baugebiete ‚Neuenhauser Weg‘ bzw. ‚Eichen‘ vollständig zugunsten der Straße. Die Anlage von straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb des Neuenhauser Weges ist aufgrund der zahlreichen Ein- bzw. Ausfahrten der vorhandenen Reihenhäuser- sowie der geplanten Doppelhausbebauung nur vereinzelt möglich. Durch eine Überarbeitung des Vorentwurfes wurde es möglich, den erforderlichen zweiten Stellplatz pro Wohneinheit bei den Gebäuden östlich des Erschließungsweges direkt auf den Grundstücken statt wie zuvor entlang des Neuenhauser Weges anzuordnen. Hierdurch kann die Zahl an öffentlichen Stellplätzen in Senkrechtaufstellung im östlichen Bereich des Plangebietes von ursprünglich vier auf nunmehr neun erhöht und die Parksituation allgemein entschärft werden. Die

Parkplätze dienen zum einem dem Bedarf für Besucher der Anwohner, zum anderen dem Bedarf für die Waldbesucher und tragen dem derzeit bestehenden Parkdruck Rechnung.

Der im Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen – ausgewiesene Spielplatz am Katterbach dient ausschließlich der Deckung des Bedarfs im Wohnplatz Katterbach, insbesondere für den Bereich östlich der Kempener Straße (siehe Begründung zum genannten Bebauungsplan). Insofern ist damit zu rechnen, dass dieser Spielplatz in der Regel fußläufig aufgesucht wird. Für Besucher des Spielplatzes werden daher keine gesonderten Parkplätze vorgesehen.

Die Behinderung der Durchfahrt am Neuenhauser Weg im Bereich der Sackgasse wird in erster Linie (siehe Aussage der Anwohner) durch das Abstellen von Fahrzeugen im Bereich der Durchfahrt durch Anwohner und Besucher aus diesem Bereich selbst hervorgerufen. Für den Neuenhauser Weg im Bereich der vorliegenden, geplanten Neubebauung ist hingegen aufgrund der Verbreiterung der Straße durch den geplanten Ausbau (bisheriger Schotterstreifen) und die Anordnung der Parkplätze in Senkrechtaufstellung jenseits der Straße von einer ungehinderten Durchfahrt auszugehen. Eine Verschärfung der Situation im Bereich der Sackgasse durch die geplante Bebauung nördlich des Neuenhauser Weges ist daher nicht ersichtlich. Das Freihalten der Durchfahrt ist ggf. ordnungsrechtlich zu gewährleisten.

## **7. Müllbeseitigung**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch Bergische Kreis fordert in der Sackgasse Wendeflächen vorzusehen, die den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung entsprechen. Alternativ wäre ein Sammelplatz für die Mülltonnen an einer Stelle anzulegen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden kann.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Neuenhauser Weg eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche als „Gelenk“ für den versetzt die Straße querenden Fuß-/Radweg vor. Diese Fläche kann zum Abstellen der Mülltonnen der Gebäude östlich des Erschließungsweges (nur temporäre Nutzung) mitgenutzt werden. Eine Wendefläche in der Sackgasse ist somit nicht notwendig.

## **8. Hinweise zu Wasserschutzgebiet, Baugrund, Kampfmittelbeseitigung sowie Bodendenkmälern**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch Bergische Kreis und der Geologische Dienst NRW weisen darauf hin, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus liegt und die entsprechenden Schutzbestimmungen zu berücksichtigen sind. Weiterhin wird auf die Genehmigungspflicht gem. § 5, in Verbindung mit Abschnitt I.1, Satz b der Anlage 1 der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

Der Baugrund im Nassgley bedarf besonderer technischer Baumaßnahmen. Verunreinigungen des Baugrundes sind zu vermeiden.

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ergab im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln, im unmittelbaren Bereich jedoch nicht. Gegen das Planvorhaben bestehen damit keine Bedenken, die Freiheit der Fläche von Kampfmitteln kann jedoch nicht garantiert werden. Es werden Hinweise für den Fall der

Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung gegeben.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bittet um einen Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG NW.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Entsprechende Hinweise zu den genannten Themen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Voraussetzungen gemäß Abschnitt I.1., Satz b der Anlage 1 der Wasserschutzgebietsverordnung für eine Genehmigung nach § 5 Wasserschutzgebietsverordnung (Anschluss der baulichen Anlagen an eine Sammelkanalisation) werden durch Anschluss an die vorhandene und geplante Kanalisation im Neuenhauser Weg erfüllt.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Vorentwurf
- Vorentwurf Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Entwurf des Bebauungsplanes
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 3 (2) BauGB

<-@