

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich PG/6-611	Drucksachen-Nr. 16/2009	
Beschlussvorlage	☒ Öffentlich	
	☐ Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	03.02.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 168/6197 - Am Eichenkamp - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur Aufstellung
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 168 / 6197 – Am Eichenkamp – des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Kläranlage „Am Eichenkamp“.

- II. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.

- III. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 168 / 6197 – Am Eichenkamp – des Flächennutzungsplanes mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Refrath der Stadt Bergisch Gladbach, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze zu Köln und umfasst ca. 11.600m².

Ziel der Planung Am Eichenkamp ist es, die Fläche der brach gefallenen Kläranlage einer neuen Nutzung zuzuführen und die Altlasten der ursprünglichen Nutzung zu sanieren. Im Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – ist das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt. Für die westliche Teilfläche ist eine private Grünfläche festgesetzt, die einen Übergang zum unmittelbar anschließenden regionalen Grünzug gewährleistet. Der östliche Teilbereich soll einer lockeren Einzelhausbebauung zugeführt werden, die den Siedlungsrand des westlichen Ortsrandes des Ortsteils Refrath als Übergang zur offenen Landschaft abrundet. Den Gebäude- und Grundstücksgrößen werden die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu Grunde gelegt um den Siedlungscharakter der Umgebung zu wahren, bzw. die Baustruktur angemessen zu erweitern. Damit wird die Entwicklung von Siedlungsstrukturen in zentralen Lagen und mit direktem Anschluss an infrastrukturelle Einrichtungen im nahe gelegenen Zentrum von Refrath gefördert.

Im FNP ist der östliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Spielplatz– ausgewiesen. Im Bereich der Wohnbauflächen ist darüber hinaus das Symbol für –Abwasser– für die ehemalige Kläranlage dargestellt.

Aufgrund des notwendigen Rückbaus des Klärbeckens, der damit verbundenen Altlastenproblematik und der Größe der beplanten Fläche, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert die Änderung Nr. 168 / 6197 – Am Eichenkamp – des Flächennutzungsplans. Das im Bereich der Wohnbauflächen dargestellte Symbol für „Abwasser“ soll aus der Darstellung herausgenommen werden, um an der Stelle der ehemaligen Kläranlage, die auch in Zukunft nicht mehr benötigt wird, die Voraussetzung für eine Wohnbebauung zu schaffen. Zudem soll die Darstellung der Grünfläche an die geplante Wohnbebauung angepasst werden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Die formelle Anpassungsbestätigung durch die Bezirksregierung Köln ist abgefragt.

Über die Grundzüge der Planung wurde die Öffentlichkeit bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 6197 – Am Eichenkamp – unterrichtet (Aushang vom 28.08.2007 – 25.09.2007). Im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung Nr. 168 / 6197 – Am Eichenkamp – kann daher auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Flächennutzungsplanänderung soll parallel zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen

- Gegenüberstellung von derzeitiger F-Plan-Darstellung und beabsichtigter Änderung
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
zur Änderung**

**Nr. 168 / 6197 –Am Eichenkamp–
des Flächennutzungsplans**

Teil I

Ziele und Zwecke der Änderung

Lage des Änderungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.600 m² und liegt am westlichen Rand des Ortsteils Refrath der Stadt Bergisch Gladbach, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze zu Köln. Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Kläranlage in Ortsrandlage. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft mit Waldbestand.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Seit Anfang der 90er Jahre stehen die städtischen Flächen des ehemaligen Klärwerks "Am Eichenkamp" im Ortsteil Refrath für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Das Klärwerk selbst wurde im Zeitraum von 1956 bis 1975 betrieben und bis zum Jahr 1989 für Rückhalte Zwecke von Niederschlagswasser genutzt. Derzeit werden das Becken, das zugehörige Pumpenhaus, sowie die ehemaligen Klärbeete, die nach Betriebsaufgabe verfüllt wurden, nicht mehr genutzt. Teilbereiche der Flächen werden vom Produktbereich Stadtgrün übergangsweise als Lagerflächen für Bodenmaterial und Grünabfälle der Stadt Bergisch Gladbach in Anspruch genommen. Ein Teil des brachliegenden Geländes soll nun veräußert und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Gebiet wird geprägt durch eine Sukzessionsfläche mit Gehölz- und Strauchbestand und den noch vorhandenen Anlagen des ehemaligen Klärwerks. Die Umgebung des Gebietes ist durch eine lockere Wohnbebauung entlang der vorhandenen Straßen sowie das unmittelbar westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit Waldflächen geprägt.

Ziel der Planung ist es, die Fläche der brach gefallenen Anlage einer neuen Nutzung zuzuführen und die Altlasten der ursprünglichen Nutzung als Klär- bzw. Regenrückhalteanlage zu sanieren. Hierzu ist das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt. Für die westliche Teilfläche ist eine private Grünfläche festgesetzt, die einen Übergang zum unmittelbar anschließenden regionalen Grünzug gewährleistet. Der östliche Teilbereich soll einer Bebauung zugeführt werden, die durch eine zusätzliche Stichstraße erschlossen wird. Sinnvoll ist an dieser Stelle des Siedlungsrandes die Entwicklung einer lockeren Einzelhausbebauung als Übergang zur offenen Landschaft und Abrundung des westlichen Ortsrandes des Ortsteils Refrath. Zu deren Entwicklung werden die Gebäude- und Grundstücksgrößen der angrenzenden Siedlungsstruktur zu Grunde gelegt um den Siedlungscharakter der Umgebung zu wahren, bzw. die Baustruktur angemessen zu erweitern. Damit unterstützt der Bebauungsplan die Entwicklung von Siedlungsstrukturen in zentralen Lagen und mit direktem Anschluss an infrastrukturelle Einrichtungen im nahe gelegenen Zentrum von Refrath.

Aufgrund des notwendigen Rückbaus des Klärbeckens, der damit verbundenen Altlastenproblematik und der Größe der beplanten Fläche von insgesamt etwa 11.600 qm, ist die

Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig.

Im FNP ist der östliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Im Bereich der Wohnbauflächen ist darüber hinaus das Symbol für „Abwasser“ dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert die Änderung Nr. 168 / 6197 – Am Eichenkamp – des Flächennutzungsplans. Das im Bereich der Wohnbauflächen dargestellte Symbol für „Abwasser“ soll aus der Darstellung herausgenommen werden, um an der Stelle der ehemaligen Kläranlage, die auch in Zukunft nicht mehr benötigt wird, die Voraussetzung für eine Wohnbebauung zu schaffen. Zudem soll die Darstellung der Grünfläche an die geplante Wohnbebauung angepasst werden.

Die detaillierte Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 6197 –Am Eichenkamp – .

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

Wohnbaufläche	+ 0,138 ha
Grünfläche	– 0,138 ha

Teil II

Umweltbericht

Planerische Vorgaben und Planungsalternativen

Bezüglich der übergeordneten Planung (Regionalplan, Flächennutzungsplan) sowie der Inhalte und der Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplans wird auf die Städtebauliche Begründung verwiesen.

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich mit der Vornutzung Klärwerk anzusehen. Die Wiedernutzung der Fläche zu Wohnzwecken schont die Inanspruchnahme von Naturflächen. Alternative Erschließungsmodelle sind aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht gegeben. Dem Grundstück mit der ehemaligen Klärwerkszufahrt kommt in der Erschließung eine Schlüsselfunktion zu.

Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Geologie und Wasser

Die Untere Wasserbehörde trägt zu der Planung keine Bedenken grundsätzlicher Art vor. Die Belange des Bodenschutzes, der Abstand zu oberirdischen Gewässern, die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung und die Lage im Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Refrath sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 51a LWG ein Entwässerungskonzept erforderlich. Im Randbereich des Plangebietes verläuft als oberirdisches Gewässer der Frankenforstbach. Zwischen der Oberkante Fließgewässerböschung und der Nutzungsgrenze der privaten Baugrundstücke sollte eine mindestens 10 m breite Pufferzone berücksichtigt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Refrath. Die geplante Nutzung ist nach der

Wasserschutzgebietsverordnung zulässig.

Boden

Der Planbereich ist geologisch der Niederterrasse des Rheines zuzuordnen und wird durch Gleye, zum Teil auch Braunerde-Gleye bestimmt. Der lehmige Sandboden weist eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine mittlere bis geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung auf.

Altlasten

Der Planbereich umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 133- „Am Eichenkamp“, bei der es sich um das Gelände der alten Kläranlage in Refrath handelt. Von den ehemaligen Gebäuden und Anlagenteilen existieren noch ein Pumpenhäuschen sowie das alte Klärbecken. Im Planbereich wurden Auffüllungen und Anschüttungen vorgenommen, in denen sich Beimengungen aus Müllbestandteilen, Schlacken, Ziegel- und Straßenaufbruch befinden. Bei den durchgeführten chemischen Analysen fielen vereinzelt erhöhte Werte an Schwermetallen sowie Kohlenwasserstoffen auf.

Für eine Umnutzung des Geländes müssen in jedem Fall die alten Kläranlagenteile vollständig ausgebaut werden. Dabei sind die im Klärbecken noch vorhandenen Restschlämme/Materialien vorab zu entsorgen. Da es sich bei den Anschüttungen um die Kläranlagengebäude um vermischtes und teilweise belastetes Material handelt, sollte dies vollständig von der Planfläche entsorgt werden. Ebenso ist es ratsam, den nördlichen Planbereich von den dort befindlichen Aufschüttungen vollständig zu befreien, da hier die Beimengungen von Müll- und Schlackenanteilen im Aufschüttungsbereich deutlich sind. Hierzu liegt ein weiterer Bericht des Büros GeoConsult, Overath, aus 2002 zu Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen vor.

Geht man im Falle der Planumsetzung bei Verwirklichung einer Wohnbebauung davon aus, dass sämtliche erfasste, belastete bzw. von der Vornutzung beeinflusste Materialien ausgebaut und aus dem Plangebiet entfernt werden, so muss von einem fast vollständigen Eingriff in den derzeit vorhanden Boden ausgegangen werden. Lediglich im Westen des Plangebietes werden keine Baumaßnahmen erforderlich (derzeitiger Grünbereich westlich der heutigen Zufahrt um das Klärbecken herum). Der Eingriff betreffe also lediglich die anthropogen vorhandenen Aufschüttungen, so dass der unterlagernde natürliche Boden vor Ort verbliebe. Dieser würde zum Höhenausgleich wieder mit unbelastetem Füllboden übererdet.

Fauna und Flora

Die Uferbereiche des Frankenforster Baches, in Refrath auch Vürfelser Bach und in Köln Brücker Bach genannt und die bereits auf Kölner Stadtgebiet liegenden Uferflächen des offenen Entlastungsbeckens in den Rechtsrheinischen Kölner Randkanal werden regelmäßig gepflegt und gemäht. Im Entlastungsbecken, das vom Bach durchflossen wird, hat sich eine stattliche Population von Rotaugen angesiedelt, die dem Eisvogel regelmäßig als Beute dienen. Der Bach und seine Ufer benötigen Schutz vor Veränderungen und Störungen. Insbesondere würden Lärm und das Aufsuchen der Ufer den störanfälligen Eisvogel dauerhaft vertreiben. Das Konzept zur Wohnbebauung belässt den Bach und die Ufer in ihrem jetzigen Zustand. Die ehemaligen Betriebsflächen weisen Pflanzen und Gehölze unterschiedlicher Sukzessionsstadien auf. Dieses Mosaik aus angesamten, gepflanzten und durch Gartenabfälle eingebrachten Beständen ist den ruderalen Pflanzengesellschaften auf eutrophierten und gestörten Standorten zuzuordnen. Bemerkenswerte Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Der Eigenbetrieb Stadtgrün nutzt noch Flächen für seine Betriebsabläufe sowie als Lagerplatz, sodass das Plangebiet insgesamt von einem kleinräumigen Wechsel von Gehölz- und Ruderalflächen dominiert wird.

Anwohner wiesen auf jagende Fledermäuse in den Sommermonaten hin. Diese Hinweise wurden aufgegriffen und die Erstellung eines Fledermausfachbeitrages vergeben. Der Fachbeitrag kommt zu

dem Ergebnis, das Winter- oder Sommerquartiere im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnten. Eine besondere Bindung der Arten an das Plangebiet ist nicht anzunehmen. Die bevorzugten Jagdstrecken sind lineare Geländestrukturen wie zum Beispiel Wegränder oder Waldränder. Diese bleiben unverändert erhalten. Die Gutachterin stuft Konflikte für die Fledermausfauna als nicht erheblich ein, eine Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation durch die Planung ist nicht anzunehmen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Plangebiet kommt nur der Lebensraumtyp Siedlungsbrache in einer untypischen Ausprägung vor. Für die meisten der genannten Arten liegt der Schwerpunkt der Verbreitung in Gärten und Parkanlagen.

Klima

Lokalklimatisch kann dem Planbereich aufgrund seiner Kleinflächigkeit und des dominierenden Waldes nur eine sehr untergeordnete klimatische Funktion zugeordnet werden. Das angrenzende Klimatop Wald bestimmt auch über das Plangebiet hinaus die kleinklimatischen Verhältnisse. Es gleicht Temperaturschwankungen aus, wirkt fördernd auf die Luftfeuchte und filtert über das Blattwerk die Luft. Die im Planbereich vorkommenden Gehölze stehen zu verstreut und kleinräumig, um ein eigenständiges Lokalklima ausbilden zu können. Der angrenzende Wald ist von der Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Der Einfluss der Schadstoffeinträge aus industriellen Anlagen und dem privaten Hausbrand ist deutlich erkennbar und gut vergleichbar mit anderen Randzonen benachbarter Ballungsgebiete. Der Einfluss des Individualverkehrs ist in Abhängigkeit der Verkehrsströme und der Anteile des Schwerlastverkehrs deutlich erkennbar. Bislang durchgeführte Messungen des Rheinisch-Bergischen Kreises und des Landesumweltamtes stellten keine unzulässig hohe Belastung im Stadtgebiet der Stadt Bergisch Gladbach fest. Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand und der Planung kann davon ausgegangen werden, dass es im Untersuchungsgebiet zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzen für Luftschadstoffimmissionen kommt.

Lärm

In der Umgebung dieses Gebietes befindet sich eine Sportanlage mit Tennisplätzen, weiterhin verlaufen südlich die BAB 4, die L 136 und westlich die Straße In der Auen. Beide Emittentenarten wirken auf das Untersuchungsgebiet ein. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) werden weit unterschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), werden ebenfalls unterschritten. Aufgrund der Nähe der BAB 4 und L 136 mit einem hohen Hintergrundpegel werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet um bis zu 4 dB(A) überschritten. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Realisierung der vorliegenden Planung die zu betrachtenden Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes relevant steigen. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Stadtbild und Denkmalschutz

Objekte im Sinne des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht vorhanden. Der Planbereich ist durch seine rückwärtige Lage zur Straße Am Eichenkamp und seine Abgeschlossenheit durch die umschließenden Gehölze charakterisiert. Die Überplanung dieses Bereiches bleibt für das Stadtbild ohne Bedeutung.

Umweltrelevanz des Vorhabens

Die Flächennutzungsplanänderung hat keinen direkten Einfluss auf die Umwelt. Erst der Bebauungsplan bzw. die daraus resultierenden Baurechte haben Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – ausführlich dargelegt werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung können die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange jedoch grob umrissen und der Untersuchungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren vorgegeben werden.

Der Standort ist durch seine Nutzung als Klärwerksgelände entscheidend geprägt. Die vorhandenen Altlasten beeinträchtigen die natürlichen Bodenfunktionen, Fundamente und Nebengebäude wirken ebenso nachteilig auf die Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere wie die derzeit auf dem Gelände ausgeführten Tätigkeiten wie Schreddern von Grünabfällen und Erdarbeiten. Der Planungsverzicht eröffnet dem Gebiet keine günstige Entwicklungsprognose. Vielmehr werden durch die Planung Beeinträchtigungen im Bereich Bodenschutz, Lärm und Biotopschutz aufgearbeitet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Herausnahme des Symbols für –Abwasser– in der FNP-Darstellung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Änderung eines kleinen Teilbereichs von Grünfläche in Wohnbaufläche dient einer sinnvollen Nutzung der Erschließungsstraßen und einer harmonischen Abrundung des Siedlungsrandes. Die detaillierte Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem ehemaligen Klärwerksgelände in Bergisch Gladbach Refrath soll durch den Bebauungsplan Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter Boden, Wasser, Luft, Lärm und Natur und Landschaft werden diskutiert. Die Beeinträchtigungen des Bodens (Vornutzung als Klärwerk) und die Beeinträchtigung durch Lärm (Schreddern) werden gelöst, der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Zusammenstellung der fachlichen Informationen sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 16.01.2009
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat