

Stadt Bergisch Gladbach Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich PG/6-611	Drucksachen-Nr. 8/2009	
Beschlussvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
	<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	03.02.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp -**
- **Beschluss zur Aufstellung**
- **Beschluss der frühzeitigen Beteiligung**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – 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 Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.2007 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 28.08. bis 25.09.2007 aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2007 gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Zum Beteiligungsverfahren zur Vorentwurfsplanung sind 5 Schreiben aus der Bürgerschaft und 9 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die eingegangenen Schreiben aus der Bürgerschaft sowie der Träger öffentlicher Belange sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Anregungen und Einwendungen aus dem Beteiligungsverfahren

Im Folgenden werden die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in thematischer Zusammenfassung dargestellt.

Geltungsbereich / ParzellierungKurzfassung

- a) Mehrere Anlieger der Straße Am Eichenkamp regen zur Erweiterung des Abstandes zum Plangebiet den Ankauf von ca. 2 m zusätzlicher Fläche in ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen an und die Verlegung der Grenze des Geltungsbereiches in Richtung Westen.
- b) Die vorgesehene Parzellierung im südwestlichen Bereich ist aufgrund der vorhandenen Topographie und der angrenzenden Bebauung des Grundstücks Am Eichenkamp 11b problematisch. Das Souterrain-Geschoss würde beeinträchtigt werden. Die Baumasse des vorgesehenen Nachbargrundstücks sowie die Grundstücksgrenze müssten darauf Rücksicht nehmen.
- c) Die bisher genutzte Zuwegung zum Souterrain-Garten des Grundstücks Am Eichenkamp 11b über ein öffentliches Grundstück würde mit der derzeitigen Planung entfallen. Eine Zuwegung sollte im Plan weiterhin sichergestellt werden bzw. dem Einwender ermöglicht werden, zusätzliche, im Plangebiet liegende Flächen zu erwerben.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flächen des ehemaligen Klärwerks „Am Eichenkamp“ anschließend an die an der Straße Am Eichenkamp bereits vorhandene Wohnbebauung. Die geplante rückwärtige Stichstraße erschließt beidseitig neue Bauflächen, für die eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist. Die zwischenzeitlich erfolgte Überarbeitung des Vorentwurfs hat zu einer leichten Vergrößerung der Wohnbauflächen geführt. Die Planstraße und die angrenzenden Baufelder sind damit zusätzlich um ca. 2m nach Westen verschoben worden. Dies trägt der aufgelockerten, mit meist sehr großen Gärten durchgrünten Umgebung und den sich anschließenden Übergang in die Landschaft Rechnung.

Zu b) und c):

Die genaue Parzellierung und Fragen zusätzlicher Grundstücksankäufe werden abschließend erst in der Umsetzung des Bebauungsplans durch die Umlegungsstelle und den Liegenschaftsbetrieb geklärt. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Den Einwendern ist mit der beschriebenen Weiterentwicklung der Planung jedenfalls die Möglichkeit gegeben, zusätzliche Flächen in den

rückwärtigen Gartenbereichen zu erwerben um damit auch entsprechende Zuwegungen zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Kurzfassung

Die geplante Nachbarbebauung sollte so weit als möglich an die neue Planstraße herangerückt werden, um eine zu starke Einengung der vorhandenen Gebäude zu vermeiden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Ein Mindestabstand der geplanten Baufelder von der neuen Planstraße ist sowohl aus städtebaulicher als auch verkehrstechnischer Sicht notwendig und richtig. Durch die oben beschriebene Erweiterung des Plangebietes und die Verschiebung der Straße wurde auch der Abstand zur vorhandenen Nachbarbebauung vergrößert.

Erschließung

Kurzfassung

- a) In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung sollte die Verkehrssituation in den Anliegerstraßen näher überprüft werden. Bereits heute besteht erheblicher Parksuchverkehr in der Straße Am Eichenkamp.
- b) Der geplante Fußweg zwischen den Anwesen Am Eichenkamp 13a und Am Eichenkamp 15 mache nur Sinn, wenn er in den westlich gelegenen Waldbereich fortgeführt würde. Bei Entfall des Fußweges würden die Anwohner die Fläche erwerben.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a):

Die vorgeschlagene Struktur sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern vor, die jeweils maximal zwei Wohneinheiten umfassen. Die vorhandene Hauptanliegerstraße Am Eichenkamp, über die das neue Baugebiet an den Ortsteil Refrath angebunden wird ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6m ausreichend dimensioniert, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit werden auf den Grundstücken nachgewiesen, Stellplätze für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum der neuen Planstraße vorgesehen.

Zu b):

Der geplante Fußgängerweg auf dem Flurstück 1343 befindet sich auf einem für Erschließungszwecke eigens freigehaltenen Grundstücksbereich. Er dient zur alternativen Anbindung des neuen Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer. Aufgrund der geplanten Stichstraße erfüllt er die Funktion eines zweiten Ein-/ Ausgangs und verkürzt so die fußläufige Verbindung zum angrenzenden Ortsteil Refrath. Daher sollte der Weg bei der weiteren Ausarbeitung erhalten bleiben.

Umweltbelange

Kurzfassung

Die Untere Landschaftsbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis regt Folgendes an:

- a) Die geplante Bebauung auf den ehemaligen Flächen des Klärwerks „Am Eichenkamp“ hat negative Auswirkungen auf Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die erforderliche Abtragung und Planierung der vorhandenen Halden und Bauten wird die inzwischen entstandene Ruderalvegetation beseitigt. In Ergänzung zum Umweltbericht wird die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes angeregt.
- b) Der Abstand zwischen dem westlich an das ehemalige Klärwerksgelände angrenzenden Wald und der Neubebauung sollte so gewählt werden, dass eine Rücknahme der derzeitigen Waldgrenze nicht erforderlich wird.
- c) Zur Vermeidung weiterer Belastungen der Waldgebiete mit Grünabfall der angrenzenden Siedlungsbereiche sollte keine mit Fahrzeugen und Schubkarren benutzbare Erschließung des Waldes vorgesehen werden. Ebenso sollten Tore in den rückwärtigen Einfriedungen auf den der Landschaft zugewandeten Grundstücksseite nicht zugelassen werden.
- d) Es wird angeregt, das Niederschlagswasser dezentral im Plangebiet zu versickern.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a):

Das im Oktober 2006 durchgeführte Scopingverfahren zur frühzeitigen Abklärung von Gegenstand, Umfang und Methoden der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführenden Umweltprüfung ergab, dass im Planbereich keine bemerkenswerten Arten festzustellen sind. Ein im Herbst 2007 auf entsprechende Hinweise erstelltes Gutachten über mögliche Fledermauspopulationen im Gebiet und dem ehemaligen Klärschlammbecken konnte keine entsprechenden Vorkommen feststellen. Gleichwohl geht die Herrichtung des Geländes für eine Bebauung mit dem Verlust umfangreicher Ruderalvegetation einher. Der vorzunehmende Eingriff wird gem. § 1a BauGB entsprechend naturschutzfachlicher Anforderungen an anderer Stelle selbstverständlich ausgeglichen. Die Erstellung eines gesonderten landschaftspflegerischen Begleitplanes erscheint insofern unangemessen, da im Rahmen der fortzuführenden Umweltprüfung und des Umweltberichtes Hinweise auf weitergehende naturschutzfachliche und landschaftsplanerische Anforderungen gegeben werden, die in das Bebauungsplanverfahren einfließen.

Zu b):

Die Neubebauung hält die von der bereits bestehenden Bebauung markierte Grenze zum westlich gelegenen Wald ein. Ausweislich der Bereichsbegrenzung des Plangebietes ergibt sich ein mehr als ausreichender Waldabstand von mehr als 50 m zwischen Wald und geplanten neuen Baufeldern.

Zu c):

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht keine Erschließung des Waldes bzw. der Grünfläche vor, die mit Fahrzeugen oder Schubkarren benutzbar sind. Vielmehr ist geplant, die Grünfläche als Eingriffsausgleichsfläche zu nutzen, und damit ökologisch aufzuwerten.

Zu d):

Eine Regenwasserversickerung gemäß § 51 a LWG ist nicht möglich. Das vorhandene Bodenmaterial besteht aus Auffüllungen, die auf Grund ihrer Zusammensetzung komplett abgetragen werden und durch einen neuen Füllboden ersetzt werden. Durch eine Auffüllung wird nicht die erforderliche Reinigungs- bzw. Filterfunktion einer gewachsenen belebten Bodenzone erreicht und somit kann der Schutz des angrenzenden Gewässers nicht gewährleistet werden. Die geplante Entwässerung im Trennsystem für das B-Plangebiet bleibt daher bestehen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs fortzusetzen.

Inhalt des Bebauungsplans

Die Flächengröße des Bebauungsplanentwurfs beträgt etwa 11.600m². Das Plangebiet umfasst in erster Linie ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal 8 Einzelhäusern und einem neu zu erstellenden Erschließungsstich, sowie eine private Grünfläche im Übergang zur offenen Landschaft.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Fläche der brach gefallenen Kläranlage 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, durch die der Übergang zum unmittelbar anschließenden regionalen Grünzug gewährleistet wird. 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.

Die Planung sieht eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern vor, in denen maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die bauliche Dichte ist der Umgebungsbebauung angepasst.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die neue Planstraße, die durch die bestehende Erschließung der ehemaligen Kläranlage und des angrenzenden Einlaufbauwerks auf Kölner Stadtgebiet an die Straße Am Eichenkamp im Südosten des Plangebietes angeschlossen ist.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zu einem großen Teil durch die Anlage einer Brachfläche auf der geplanten Grünfläche ausgeglichen, die der natürlichen Sukzession überlassen wird. Dafür ist im Bebauungsplan die Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das kompensatorische Defizit der Eingriffsbilanzierung wird über das städtische Ökokonto ausgeglichen.

Zur näheren Information zu den im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf
- Entwurf des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Wohngebiete

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (6) und 4 BauNVO

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 (1) BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10m.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.

1.3 Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Höhe der Wintergärten ist auf die Erdgeschosshöhe beschränkt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 5m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich auf der der Erschließungsstraße zugewandten Fläche der Baugrundstücke zulässig.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Flächen sind als Brache anzulegen und der natürlichen Sukzession überlassen.

1.6 Festsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf den städtischen Flächen des Ausgleichsgebietes Diepeschrath (AG 377, Gemarkung Paffrath Flur 5) werden den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NW)

2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

3. Kennzeichnungen § 9 (5) Nr.3 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind die Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet.

4. HINWEISE

Eine Regenwasserversickerung gemäß § 51 a LWG ist nicht möglich. Das vorhandene Bodenmaterial besteht aus Auffüllungen, die auf Grund ihrer Zusammensetzung komplett abgetragen werden und durch einen neuen Füllboden ersetzt werden. Durch eine Auffüllung wird nicht die erforderliche Reinigungs- bzw. Filterfunktion einer gewachsenen belebten Bodenzone erreicht und somit kann der Schutz des angrenzenden Gewässers nicht gewährleistet werden. Das anfallende Regenwasser wird ortsnah direkt über die Kanalisation in das vorhandene Gewässer – Frankenforstbach / Einleitungsstelle A 040 – eingeleitet.

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan (BP) Nr. 6197 – Am Eichenkamp –
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

G l i e d e r u n g

Teil I: Städtebauliche Begründung	10
--	-----------

1	Planungsanlass / Verfahrensablauf.....	10
2	Räumlicher Geltungsbereich	10
3	Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen.	10
3.1	Regionalplan.....	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
4	Städtebauliche Konzeption	11
4.1	Siedlungscharakter	11
4.2	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte	11
4.3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	13
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.3.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	14
4.3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	14
4.3.6	Verkehrsflächen	14
4.3.7	Grünflächen.....	14
4.3.8	Lärmschutz.....	15
4.3.9	Altlasten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3.10	Ausgleichsmaßnahmen	15
4.3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	15
4.4	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW.....	16
4.5	Kennzeichnungen.....	16
4.6	Hinweise.....	16
5	Ver- und Entsorgung	16
Teil II: Umweltbericht		17
1	Einleitung.....	17
1.1	Plangebiet / Aufgabenstellung.....	17
2	Vorhabensbeschreibung	3
3	Planerische Vorgaben	3
3.1	Regionalplan.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungsplan.....	3
3.4	Landschaftsschutz.....	3
3.5	Wasserschutz	3
3.6	Grünrahmenplan.....	4

3.7 Forst	4
3.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	4
4 Planungsalternativen	4
5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	4
5.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft	4
5.1.1 Geologie und Wasser	4
5.1.2 Boden	4
5.1.3 Altlasten	5
5.1.4 Fauna und Flora	5
5.1.5 Klima	9
5.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	9
5.2.1 Luftschadstoffe	9
5.2.2 Lärm	9
5.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
5.3.1 Stadtbild und Denkmalschutz	10
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	10
7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
8 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	14
9 Monitoring	14
10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14

Teil I: Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass / Verfahrensablauf

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.

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.

Ein Teil des brachliegenden Geländes soll nun veräußert werden. Vorgesehen ist, eine der Umgebung entsprechende Wohnnutzung zu entwickeln. 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.

Ein Vorentwurf der Planung wurde der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang in der Zeit vom 28.08.2007 – 25.09.2007 vorgestellt. Mit Schreiben vom 20.08.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 20.09.2007 zur Stellungnahme aufgefordert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche der ehemaligen Kläranlage liegt am westlichen Rand des Ortsteils Refrath der Stadt Bergisch Gladbach, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze zu Köln. Es handelt sich um eine Ortsrandlage, bei der sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft mit Waldbestand befindet. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Im Lüh und im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke mit Wohnbebauung Am Eichenkamp 11b bis 17, einschließlich des städtischen Erschließungsstreifens zwischen den Flurstücken 1340 und 1348. Die südliche Begrenzung des Gebietes bildet der einbezogene Erschließungsweg nördlich des Vülfelser Baches. Der bestehende Weg wird auch als Zufahrt zu dem auf Kölner Stadtgebiet gelegenen Einlaufbauwerk des Zweckverbandes Rechtsrheinischer Kölner Randkanal genutzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze ca. 4,5m in westlicher Richtung parallel versetzt zur Grenze des Flurstücks 599. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Innerhalb dieser Bereiche soll sich die Siedlungsentwicklung der

Gemeinden vollziehen, und u.a. Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen festgesetzt werden.

Zusätzlich wird das Gebiet als ein Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (BGG) dargestellt. Diese sind u.a. auf Dauer vor allen Nutzungen zu bewahren, die zu Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer) und damit ihrer Nutzbarkeit für die öffentliche Wasserversorgung führen können.

Direkt westlich angrenzend befindet sich ein regionaler Grünzug. Dieser dient der siedlungsräumlichen Gliederung, dem klimaökologischen Ausgleich, der Biotoperhaltung und – vernetzung und der freiraumgebundenen Erholung. Neben der Sicherung der Regionalen Grünzüge gehört auch zu den Aufgaben der Bauleitplanung, die Grünzüge durch lokal bedeutsame Freiflächen zu ergänzen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der BP Nr. 6197 – Am Eichenkamp – aus dem FNP zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, das „Abwasser“-Symbol wird gestrichen und die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche leicht verschoben.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Siedlungscharakter

Der unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich sowie die umliegende städtebauliche Struktur sind geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit privaten Gartengrundstücken. Die Erschließung erfolgt über verkehrsarme Straßen, an die auch die Planstraße zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen angeschlossen ist. Die regionale und überregionale Erreichbarkeit des Plangebietes ist, entsprechend des gesamten Ortsteils Refrath, über die nahe gelegene Bundesautobahn A4, über den ÖPNV mit der Stadtbahnlinie 1, sowie Buslinien zu den Zentren Bensberg und Bergisch Gladbach gewährleistet.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Sportanlagen, wie Sport- und Tennisplätze sind fußläufig zu erreichen. Wohnungsnahe Erholungsräume und Grünflächen bietet die nahe gelegene Iddelsfelder Hardt.

4.2 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem BP Nr. 6197 – Am Eichenkamp – liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Abrundung des Ortsteils Refrath zum anschließenden Landschaftsraum
- Erschließung des städtischen Grundstücks zur Schaffung von Wohnbaufläche
- Ergänzende Siedlungsentwicklung in zentraler Lage

- Entwicklung einer aufgelockerten, der umliegenden Struktur vergleichbaren Wohnbebauung (nur freistehende Einzelhäuser zulässig)
- Brachflächensanierung der ehemaligen Kläranlage unter Berücksichtigung ökologischer Belange

Das Plangebiet des BP Nr. 6197 – Am Eichenkamp – hat eine Gesamtgröße von 11.600 m². Erschlossen wird das Gebiet von Südosten über die Straße Am Eichenkamp und weiter über die vorhandene Zuwegung zur ehemaligen Kläranlage. Die Zufahrt wird in ihrem weiteren Verlauf auch als Erschließung für das außerhalb des Plangebietes gelegene Bauwerk des Zweckverbandes Rechtsrheinischer Kölner Randkanal genutzt. Diese Zuwegung soll auch weiterhin gewährleistet bleiben. Zwischen den Flurstücken Nr. 1340 und 1348 ist zusätzlich eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße Am Eichenkamp zur Wendeanlage am nördlichen Ende der Planstraße vorgesehen, um eine leichtere Erreichbarkeit des neuen Wohngebietes sowie den Übergang in den dahinter liegenden Landschaftsraum zu gewährleisten.

In der Örtlichkeit sind lediglich die stillgelegten Betriebsanlagen der Kläranlage vorhanden, die das Plangebiet in zwei Teilbereiche gliedern. Im südlichen Teilbereich befinden sich das 5-6 m aufragende Klärbecken sowie eine Pumpstation. Um das Becken herum sind Geländeanschlüßungen vorgenommen worden, die zwischen Beckenoberkante und dem übrigen Betriebsgelände vermitteln. Die umliegenden Geländehöhen liegen zwischen ca. 63 müNN und 64,5 müNN und weisen ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf. Im nördlichen Teilbereich befinden sich das alte Schwimmschlammbeet sowie die Trockenbeete, die nach Betriebsaufgabe im Laufe der Jahre bis auf Höhe der umliegenden Geländehöhe verfüllt wurden. Es sind dazu teilweise Halden aus Bodenmaterial wie Mutterboden angelegt worden. Vor allem im Bereich der Anschlüssen des Klärbeckens, aber auch auf den übrigen Flächen ist das Gelände mit Buschwerk und jungen Bäumen überwuchert. Teilweise sind Pflanzungen zur Aufzucht von Ziergehölzen vorgenommen worden, die heute in die wild wachsende Vegetation integriert sind.

Im Falle einer Umnutzung zu Wohnbauzwecken sind in jedem Fall Sanierungs- bzw. Entsorgungsmaßnahmen der Altlasten einerseits unumgänglich (Bereich bestehende Aufbauten) und andererseits (nördlicher Planbereich für Wohnnutzung) als ökonomisch wie ökologisch geboten. Im Bebauungsplan sind die Flächen mit Altlasten nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die vorgenannten Maßnahmen werden im Vorfeld der Veräußerung der Grundstücke durch die Stadt durchgeführt.

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, womit die Möglichkeit einer baulichen Nutzung entzogen und der Übergang zum unmittelbar anschließenden regionalen Grünzug gewährleistet wird. 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.

Um in der Örtlichkeit eine zur Landschaft hin aufgelockerte Bebauung und eine verträgliche Versiegelung der Flächen zu gewährleisten, sind die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen festgelegt und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch werden großzügige Grundstücke und damit auch eine intensive, für das Gebiet typische, Durchgrünung ermöglicht. Mit der Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser wird die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr für das Plangebiet selbst, aber auch für die bereits bestehende Bebauung Am Eichenkamp gering gehalten. Mit einer Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude soll eine Nachverdichtung und ebenfalls eine zu hohe verkehrliche Belastung des Gebietes vermieden werden. Der Bebauungsplan unterstützt damit auch den Erhalt des stark durchgrünten Siedlungsbereichs. Dazu trägt auch die Festsetzung eines reduzierten Maßes der baulichen Nutzung bei.

4.3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Wohnbauflächen im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient dazu, die im Planbereich vorhandenen, landschaftlich hochwertigen Wohnlagen am Ortsrand vor störenden Nutzungen, die übermäßig viel Verkehr induzieren würden, zu schützen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erhalten sowie die Vorrangigkeit des Wohnens zu unterstützen. Der Sicherung der Wohnruhe kommt dabei große Bedeutung zu. Die ausgeschlossenen Nutzungen wären darüber hinaus der Entwicklung einer kleinteiligen und aufgelockerten Siedlungsstruktur abträglich.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Sie bleibt unter der Obergrenze von 0,4 (§17 BauNVO), um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes im Übergangsbereich zum regionalen Grünzug zu sichern. In dem geplanten Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft herzustellen und ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu sichern.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Zusätzlich wird bestimmt, wie diese Höhe zu berechnen ist. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist daher für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

4.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung von Einzelbaufenstern verhindert die Entwicklung von langen Gebäudekörpern, welche die Durchgrünung und einen Übergang der Grünstrukturen im Wohngebiet zu der angrenzenden Grünfläche bzw. zum regionalen Grünzug stark einschränken würden. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind Überschreitungsmöglichkeiten eingeführt worden.

Durch die Festsetzung zur Bauweise, die nur Einzelhäuser zulässt, wird eine aufgelockerte Bebauung am Siedlungsrand gesichert, die sich in das Landschaftsbild einpasst. Die Bauweise dient damit der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, das aus dem Bestand der näheren Umgebung entwickelt wurde.

Die relativ großen Abstandflächen zwischen den Gebäuden sind aus dem Bestand der angrenzenden Ortsrandbebauung entwickelt. Sie sollen ebenfalls gewährleisten, dass der Charakter einer locker bebauten und stark durchgrünten Siedlung erhalten bleibt.

4.3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Wohngebiet nur in den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den aufgelockerten und durchgrünten Siedlungscharakter mit kompakter Baustruktur zu sichern. Der Abstand zur Erschließungsstraße muss dabei mindestens 5m betragen. Diese Festsetzung ordnet die Garagen und überdachten Stellplätze als Baukörper auch räumlich deutlich dem eigentlichen Wohngebäude zu. Es soll mit dieser Festsetzung auch verhindert werden, dass Verkehrslärm bis in die rückwärtigen Gärten und Ruhebereiche dringt, bzw. die der Straße zugewandten Grundstücksbereiche eine unkontrollierte Bebauung mit Garagenanlagen erfahren. Hier sind lediglich nicht überdachte Stellplätze, die nicht störend wirken, zulässig, um die Anlage von notwendigen Stellplätzen in ausreichender Anzahl zu gewährleisten.

4.3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohneinheiten (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt, wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzelhäuser, das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zur Landschaft.

Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Wohngebiets über eine Stichstraßenlösung wäre eine zu hohe bauliche Dichte (z.B. Geschosswohnungsbauten) der Wohnruhe abträglich und wird durch die Festsetzung unterbunden.

4.3.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße von 6,50 m Breite erschlossen, die am südöstlichen Ende an die Straße Am Eichenkamp angebunden ist. Sie ist damit für die Zahl der darüber angebotenen Wohneinheiten ausreichend bemessen. Die Straße endet in einer Wendeanlage, die mit einem Wenderadius von $r = 9$ m für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

Für die Erstellung der Planstraße wird ein Teil der bereits bestehenden Erschließung der ehemaligen Kläranlage und des dahinter, auf Kölner Stadtgebiet befindlichen Bauwerks des Zweckverbandes Rechtsrheinischer Kölner Randkanal, ausgebaut und die bestehende Anbindung an die Straße Am Eichenkamp genutzt.

Im Norden des Plangebiets besteht zusätzlich eine Anbindung des Wohngebietes mit der Straße Am Eichenkamp über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, die in die Wendeanlage mündet. Hierdurch werden kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringstmöglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

4.3.7 Grünflächen

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung sichert die Grünverbindungen des regionalen Grünzuges und vermeidet bauliche Nutzungen im Sinne von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit dem Grünkonzept nicht vereinbar sind. Damit wird auch eine klare Grenze der Ortsrandbebauung zum offenen Landschaftsraum vorgegeben und gesichert.

Mit der Festsetzung wird damit auch den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprochen, der hier Grünflächen vorgibt.

4.3.8 Lärmschutz

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich südlich eine Sportanlage u.a. mit Tennisplätzen. Weiterhin verlaufen südlich die BAB 4, die L 136 und westlich die Straße In der Auen. Beide Emittentenarten wirken auf das Gebiet ein. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für Sportanlagen werden weit unterschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die für öffentliche Verkehrswege als Hinweis dienen, 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, da einerseits keine rechtliche Grundlage für eine solche Forderung existiert und zum zweiten zur Einhaltung der Vorsorgewerte für die Nacht allenfalls der Lärmpegelbereich I gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gefordert werden kann.

Der Eigenbetrieb Stadtgrün schreddert zurzeit noch auf seiner Betriebsfläche und mischt Erden. Betriebsbedingt kommt es dadurch auch zu regelmäßigen An- und Abfahrten von Transportern. Die Tätigkeiten verursachen an Werktagen Lärm, der sich auf eine benachbarte geplante Bebauung auswirken würde. Nach Aussage des Eigenbetriebes StadtGrün wird dieser Betriebsstandort aufgegeben. Eine Lärmbelästigung der zukünftigen Wohnbebauung ist damit gegenstandslos.

4.3.9 Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen ist. Als Ausgleich wird die private Grünfläche als Brache angelegt und der natürlichen Sukzession überlassen. Die Fläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich als Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche, Zweckbestimmung Brache) nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

In der Eingriffsbilanzierung verbleibt ein kompensatorisches Defizit von –9835 Punkten, das über das städtische Ökokonto ausgeglichen wird. Für den Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 6167 - Am Eichenkamp - durch das Ökokonto stehen Grünlandflächen in Oberhombach zur Verfügung, die gemäß einem Bewirtschaftungsvertrag nach dort festgelegten Maßgaben extensiv bewirtschaftet werden.

4.3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Rechtsrheinischer Kölner Randkanal wird die bestehende Zuwegung für das außerhalb des Plangebietes gelegene Einlaufbauwerk auf Kölner Stadtgebiet auch weiterhin gewährleistet bleiben.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh- und Fahrrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert sein.

4.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Bebauungsplan, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume. Damit wird erreicht, dass sich die Neubausiedlung harmonisch in den Siedlungszusammenhang einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt.

Die Breite der Gauben wird festgesetzt, um einerseits die Dachlandschaft abwechslungsreich zu gliedern und andererseits die harmonische Proportionierung der Dächer zu regeln und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diesem Ziel dient auch die Regelung, dass Dachaufbauten und -einschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind.

4.5 Kennzeichnungen

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. Seitens des Büros GeoConsult, Overath, wurde in 1998 eine umfassende Erstbewertung des gesamten Geländes durchgeführt. Im Plangebiet wurden Auffüllungen und Anschüttungen mit Bodenmaterial gefunden, die Beimengungen aus Müllbestandteilen, Schlacken, Ziegel- und Straßenaufbruch enthielten. 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 und Auffüllungen um vermischtes und teilweise belastetes Material handelt, müssen diese vollständig von der Planfläche entsorgt werden. Hierzu liegt ein weiterer Bericht des Büros GeoConsult, Overath, aus 2002 zu Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen vor.

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

Im Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

4.6 Hinweise

Eine Regenwasserversickerung gemäß § 51 a LWG ist nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird ortsnah über die Kanalisation in das vorhandene Gewässer – Frankenforstbach / Einleitungsstelle A 040 – eingeleitet (siehe Kap. 5).

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom, Gas und Wasser ist gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss des geplanten Erschließungsweges an das

bestehende Versorgungsnetz der Straße Am Eichenkamp. Im Straßenprofil befinden sich unterirdisch sowohl die entsprechenden Versorgungsleitungen, als auch ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal zur Entsorgung.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. ortsnaher Einleitung in ein Gewässer), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Regenwasserversickerung ist nicht möglich. Das vorhandene Bodenmaterial besteht aus Auffüllungen, die auf Grund ihrer Zusammensetzung komplett abgetragen werden und durch einen neuen Füllboden ersetzt werden. Durch eine Auffüllung wird nicht die erforderliche Reinigungs- bzw. Filterfunktion einer gewachsenen belebten Bodenzone erreicht und somit kann der Schutz des angrenzenden Gewässers nicht gewährleistet werden.

Die geplante Entwässerung im Trennsystem für das B-Plangebiet bleibt bestehen. Das anfallende Regenwasser wird ortsnah direkt über die Kanalisation in das vorhandene Gewässer – Frankenforstbach / Einleitungsstelle A 040 – eingeleitet.

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Plangebiet / Aufgabenstellung

Die Umweltprüfung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 mit Wirkung zum 20.07.2004 für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind in einer Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Aktuell steht für den Bebauungsplan – Am Eichenkamp – die Offenlage an. Das Plangebiet liegt in Bergisch Gladbach – Refrath. Es umfasst den Bereich der ehemaligen Kläranlage „Am Eichenkamp“ an der Stadtgrenze zu Köln.

Das Gelände der ehemaligen Kläranlage wird noch von dem städtischen Produktbereich Stadtgrün als Lagerplatz für Material, Erden und Schreddermaterial genutzt. Auf den ungenutzten Flächen haben sich im Laufe der Jahre Gebüsche und Gehölze als spontane Vegetation angesiedelt. Der Standort des Klärbeckens ist mit Erde angeschüttet und inzwischen auch bewachsen. In die Vegetationsbrachen eingestreut finden sich des Weiteren 2 Fertiggaragen, eine Pumpstation und eine kleinere Baumschule.

2 Vorhabensbeschreibung

Aus der umliegenden Bebauung und dem Ausbaugrad der Straße Am Eichenkamp lässt sich eine Einfamilienhausbebauung mit 8 Gebäuden und Gartengrundstücken ableiten (vgl. städtebauliches Konzept zur Bebauung). Die Erschließung erfolgt mittels einer Stichstraße über die Straße „Am Eichenkamp“. Das Ende der Stichstraße soll über einen Fußweg wieder an die Straße „Am Eichenkamp“ angebunden werden.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt neben dem Allgemeinen Siedlungsbereich ein Grundwasserschutzgebiet dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes allgemeine Wohnbaufläche dar und für den westlichen Teil Grünanlage. In der Grünanlage ist ein Spielplatz dargestellt, im übrigen Teil Abwasseranlage.

3.3 Bebauungsplan

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan.

3.4 Landschaftsschutz

Der westliche Teil des Planbereiches (Grünanlage) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis“, allerdings ohne eine besondere Festsetzung. Der Planbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

3.5 Wasserschutz

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet III A der Wassergewinnungsanlage Refrath.

3.6 Grünrahmenplan

Der Grünrahmenplan ordnet dem Planbereich keine besondere Funktion zu. Allerdings ist hervorzuheben, dass der Planbereich in der Übergangszone zwischen dem besiedelten Bereich und der offenen Landschaft liegt. In den Übergangszonen sind Aspekte wie Abrundung des Ortsbildes, Zugänglichkeit und Erholung in der freien Landschaft von grundsätzlicher Bedeutung.

3.7 Forst

Forstliche Belange sind von der Planung nicht direkt betroffen. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW weist aber darauf hin, dass die im westlichen Bereich stehenden Gehölze und Gebüsche der ehemaligen Betriebsflächen sich als ökologische Ausgleichsflächen eignen. Sie sollten zu einem Waldrand des angrenzenden Waldgebietes entwickelt werden.

3.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Planungsbereich liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

4 Planungsalternativen

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

5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

5.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

5.1.1 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. Die Hochwasserfreiheit des Plangebietes ist nachzuweisen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Refrath. Die geplante Nutzung ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung zulässig, die einschlägigen Gebots- und Verbotstatbestände der Verordnung werden beachtet.

5.1.2 Boden

Der Planbereich ist geologisch der Niederterrasse des Rheines zuzuordnen und wird durch Gleye, zum Teil auch Braunerde-Gleye bestimmt. Diese werden aus lehmig-sandigen Bachablagerungen über Sandstein, Ton und Sand oder Sand und Kies der Niederterrasse aufgebaut. Der lehmige Sandboden weist eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine mittlere bis geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung auf. Das Grundwasser ist 2 bis 13 dm unter Flur zu erwarten, wird aber vielfach stark abgesenkt sein. Ansonsten sind die Böden entwässerungsbedürftig.

5.1.3 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 im Südwesten sowie das etwa 6,00 m über Gelände aufragende alte Klärbecken im Süden. Von dem nördlich und nordöstlich des Klärbeckens gelegenen Schlamm- und Trockenbeeten sind lediglich Spuren im Gelände erkennbar.

Seitens des Büros GeoConsult, Overath, wurde in 1998 eine umfassende Erstbewertung des gesamten Geländes durchgeführt. Im nördlichen Planbereich (Schlamm- und Trockenbeete) wurden Auffüllungen von bis zu 2,00 m, in örtlicher Nähe zum Klärbecken vereinzelt auch mächtiger, ermittelt. Im Auffüllmaterial fanden sich Beimengungen aus Müllbestandteilen, Schlacken, Ziegel- und Straßenaufbruch. Bei den durchgeführten chemischen Analysen fielen vereinzelt erhöhte Werte an Schwermetallen sowie Kohlenwasserstoffen auf.

Das über Gelände aufragende ehemalige Klärbecken im südlichen Plangebiet wurde rundherum angeschüttet. Die dort durchgeführten Bohrungen lassen Auffüllmächtigkeiten von mehr als 8,00 m erkennen. Es handelt sich überwiegend um Bodenmaterialien, vermischt mit einzelnen Schlacken- und Müllanteilen. Auch hier finden sich vereinzelt erhöhte Schwermetallgehalte.

Für eine Umnutzung des Geländes müssen in jedem Fall die alten Kläranlagenteile im Süden 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 vermisches 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. Dabei werden sowohl der vorhandene organische Oberboden wie auch Auffüllungen in einer mittleren Mächtigkeit von etwa 1,50 m auszubauen sein. 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 allerdings wieder mit unbelastetem Füllboden übererdet. Insgesamt kann dies aus fachlicher Sicht als Verbesserung der Bodensituation angesehen werden, dem jedoch die Neubebauung und damit einhergehende Versiegelung durch Gebäude und mögliche Freiflächen entgegensteht.

5.1.4 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 stör anfälligen 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 an das Büro Höller, Leverkusen der Auftrag zur Erstellung eines Fledermausfachbeitrages vergeben. Die folgenden Arten konnten bei der Jagd beobachtet werden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL NRW 1999	RL Rheinland 1999	RL BRD 1998
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	*N	*N	*
Fransenfledermaus	Myotis nattereni	3	2	1
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	I	I	3
Myotic spec.	Entfällt	Entfällt	Entfällt	Entfällt

Legende zu den Roten Listen (RL):

N – Von Naturschutzmaßnahmen abhängig

* - Ungefährdet

2 – Stark gefährdet

3 – Gefährdet

1 – Gefährdete wandernde Tierart

Hinweis zum Artenschutz: alle Fledermausarten sind gemäß FFH Richtlinie, Anh. IV (92/43/EWG) „streng geschützt“ und nach Anl. 1, Sp. 2 BArtSchV „besonders geschützt“.

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.

Jagdhabitat und Flugstraßen

Die im Plangebiet und vor allem nördlich angrenzend vorhandenen linearen Waldrand- und Gehölzstrukturen sind wichtige Jagdstrecken und Flugstraßen für Fledermäuse. Diese Strukturen werden erhalten, oder neu geschaffen werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für das Messtischblatt 5008 Köln-Mülheim werden die folgenden geschützten Arten aufgeführt. (Quelle: Naturschutz-Fachinformationsdienst des Landes NRW)

Geschützte Arten in NRW - Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5008 –Köln-Mülheim-

	Status	Erh.- zustand	Vorkommen 5008 Köln- Mülheim
Säugetiere			
Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	X
Großes Mausohr	Art vorhanden	U	(X)
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X
Zweifarbfloderm Maus	Art vorhanden	G	X
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX
Amphibien			
Geburtshelferkröte	Art vorhanden	U	X
Kammolch	Art vorhanden	G	(X)
Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	X
Kreuzkröte	Art vorhanden	U	XX
Wechselkröte	Art vorhanden	U	XX
Reptilien			
Zauneidechse	Art vorhanden	G↓	X
Libellen			
Vögel			
Eisvogel	sicher brütend	G	(X)
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U↓	X
Graureiher	sicher brütend	G	X
Grünspecht	sicher brütend	G	X
Habicht	sicher brütend	G	X
Kleinspecht	sicher brütend	G	X
Nachtigall	sicher brütend	G	X
Pirol	sicher brütend	U↓	X
Rauchschwalbe	sicher brütend	G↓	X
Rebhuhn	sicher brütend	U	X
Schleiereule	sicher brütend	G	X
Sperber	sicher brütend	G	X
Teichhuhn	sicher brütend	G	X
Turmfalke	sicher brütend	G	X
Turteltaube	sicher brütend	U↓	(X)
Waldkauz	sicher brütend	G	X
Waldohreule	sicher brütend	G	X
Krebse			

Erhaltungszustand G: günstig, U: unzureichend
XX Hauptvorkommen, **X** Vorkommen, (**X**) potentielles Vorkommen
Vögel: **B** kommt als Brutvogel vor, **D** kommt als Durchzügler vor, **W**
kommt als Wintergast vor, **()** potentielles Vorkommen
Fledermäuse: **WS** Wochenstube, **ZQ** Zwischenquartier, **WQ**
Winterquartier, **()** potentielles Vorkommen

Für den Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen werden die nach genannten Arten aufgelistet. Im Plangebiet selbst 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.

5.1.5 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.

5.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

5.2.1 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.

5.2.2 Lärm

Der zu untersuchende Bereich liegt westlich der Straße Am Eichenkamp im Wohnplatz Lustheide im Bereich der ehemaligen Kläranlage. In der Umgebung dieses Gebietes befindet sich südlich eine Sportanlage u.a. mit Tennisplätzen, weiterhin verlaufen südlich die BAB 4 und die L 136 und westlich die Straße In der Auen. Beide Emittentenarten wirken auf das Untersuchungsgebiet ein. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für Sportanlagen werden weit unterschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die für öffentliche Verkehrswege als Hinweis dienen, da sie nur bei Neubau oder einer wesentlichen Veränderung von Verkehrswegen angewendet werden können, 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, da einerseits keine rechtliche Grundlage für eine solche Forderung existiert und zum zweiten zur Einhaltung der

Vorsorgewerte für die Nacht allenfalls der Lärmpegelbereich I gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gefordert werden kann.

Der Eigenbetrieb Stadtgrün schreddert zurzeit noch auf seiner Betriebsfläche und mischt Erden. Betriebsbedingt kommt es dadurch auch zu regelmäßigen An- und Abfahrten von Transportern. Die Tätigkeiten verursachen an Werktagen Lärm, der sich auf eine benachbarte geplante Bebauung auswirken würde. Nach Aussage des Eigenbetriebes StadtGrün wird dieser Betriebsstandort aufgegeben. Eine Lärmbelästigung der zukünftigen Wohnbebauung ist damit gegenstandslos.

5.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

5.3.1 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.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

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 Schreddern und Erdarbeiten. Der Planungsverzicht eröffnet dem Gebiet keine günstige Entwicklungsprognose. Vielmehr werden durch die Planung Beeinträchtigungen im Bereich Bodenschutz, Lärm und Biotopschutz aufgearbeitet.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich werden nach dem Bewertungsverfahren der Landesregierung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (Hrsg: MSWKS, MUNLV NW) bewertet.

Eine detaillierte Beschreibung von Einzelflächen des alten Klärwerksgeländes erscheint nicht sinnvoll. Teilbereiche sind durchaus heterogen beschaffen oder durch übererdete bauliche Anlagen gekennzeichnet. Die Vegetationsausstattung im Ganzen betrachtet wiederholt sich aber auf den Teilflächen. Eine Abgrenzung von Teilflächen anhand der Vegetation ist nicht möglich. Die dicht mit Gräsern und Stauden bewachsenen Flächen sind teilweise mit jungen Gehölzen durchsetzt. Die ehemalige Betriebsfläche wird als 5-15 Jahre Industrie- oder Siedlungsbrache eingestuft (Code 5.2 der Arbeitshilfe). Aufgrund der noch vorhandenen Nutzung als Schredder- und Erdenmischplatz ist der Ausgangszustand zu korrigieren.

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp –**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums**

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (s. Plan)	Cod e	Biotoptyp Entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grund-Wert A	Gesamt - korrektur-Faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	5.2	Brache, 5-15 Jahre alt	11.602	5	0,8	4	46.408
Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)							46.408

B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (s. Plan)	Cod e	Biotoptyp Entsprechend Biotoptypenwertliste	Flächenteil I (%)	Fläche (m²)	Grund-Wert B	Gesamt - korrektur-Faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
		Wohnbaufläche WA, davon		5144				
	1.1	Überbaubare Fläche	30	936	0	1	0	0
	4.1	Nicht überbaubare Fläche	70	4208	2	1	2	8416
	1.1	Verkehrsfläche (auf Wohnbaufläche)		172	0	1	0	0
	1.1	Öffentliche Verkehrsfläche		931	0	1	0	0
	1.2	Fuß- u. Radweg		100	0,5	1	0,5	50
		Priv. Grünfläche, davon		5255				
	5.2	Brache, Bestand		3423	5	1	5	17.115

5.1	Brache, Neuanlage	1832	6	1	6	10.992
-----	----------------------	------	---	---	---	--------

11.602

Gesamtflächenwert B: 36.573 (Summe Spalte 8)

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A): **-9835**

Kompensation

Mit dem planerischen Vorhaben ist eine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden, die auszugleichen ist (§ 1a BauGB). Als Ausgleich ist die in Abbildung 4 mit dem Code 5.1 (Brache, < 5 Jahre) Fläche als Brache anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Flächen 5.2 und 5.1 sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich als Flächen für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE Fläche, Zweckbestimmung Brache) nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen. Die Neuanlage der Brache 5.1 ist mit dem Fachamt Fachbereich Umwelt und Technik – Umweltschutz abzustimmen und durch dieses fachlich zu begleiten.

In der Eingriffsbilanzierung verbleibt ein kompensatorisches Defizit von -9835 Punkten, die über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden. Für den Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 6167 - Am Eichenkamp - durch das Ökokonto stehen Grünlandflächen in Oberhombach zur Verfügung, die gemäß einem Bewirtschaftungsvertrag nach dort festgelegten Maßgaben extensiv bewirtschaftet werden. In der folgenden Tabelle wird die Aufstellung der gemäß § 2 des Bewirtschaftungsvertrages zugrunde liegenden Einzelflächen aufgeführt.

Tabelle 1: Aufstellung der gemäß § 2 des Vertrages zugrunde liegenden Einzelflächen (Flächenaufstellung)

Lfd. Nr. gem. § 2	Gemarkung, Ortsteil	Flurstück	Größe m²	Kompensationsziel
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 49	ca. 5.086	Naturnaher Waldrand mit Krautsaum (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 49	ca. 9.066	Extensivierung / Glatthaferwiese (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 49	ca. 1.364	Umwandlung von Acker in Glatthaferwiese (5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 50	ca. 16.127	Extensivierung / Glatthaferwiese (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 50	ca. 19.148	Umwandlung von Acker in Glatthaferwiese (5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 53	ca. 10.400	Extensivierung / Glatthaferwiese (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 57	ca. 7.614	Extensivierung / Glatthaferwiese (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 892	ca. 15.266	Extensivierung / Glatthaferwiese (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 892	ca. 1.290	Naturnaher Waldrand mit Krautsaum (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 2 Nr. 892	ca. 210	Sukzession zu Erlen- Bruchwald (3 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 1 Nr. 22/1	ca. 8.097	Extensivierung / Glatthaferwiese (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 1 Nr. 22/1	ca. 1.036	Naturnaher Waldrand mit Krautsaum (3,5 Punkte/m ²)
	Herkenrath	Flur 1	ca	Naturnaher Waldrand mit

		Nr. 23/1	440	Krautsaum (3,5 Punkte/m ²)
--	--	----------	-----	--

8 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der fachlichen Informationen sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten. Die Bodensanierung des Klärwerksgeländes erfolgt in enger Abstimmung mit den Fachaufsichtsbehörden.

9 Monitoring

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Monitoring ist bei der Anlage einer Brache mit dem Ziel einer natürlichen Sukzession nicht erforderlich.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem ehemaligen Klärwerksgelände in Bergisch Gladbach Refrath soll durch den Bebauungsplan Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplanes beinhaltet die Bedenken und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange zu den Grundzügen der Planung. 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.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 16.01.2009
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

<-@