

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 472/2002					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss		Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1241 - Im Plackenbruch II -
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 1241 – Im Plackenbruch II –
 zur Kenntnis.

Sachdarstellung / Begründung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.06.2002 für den Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 01.07. bis 31.07.2002 aus. Am 17.07.2002 fand eine Bürgerversammlung im Bürgerzentrum Schildgen/Katterbach statt. Parallel zur Bürgerbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.06.2002 zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Beteiligungsverfahren zur Vorentwurfsplanung fand eine große Resonanz. Das Protokoll der Versammlung, an der sich über 100 Menschen beteiligten, ist dieser Vorlage beigelegt. Bei der Stadt sind vor und nach der Bürgerversammlung 21 Schreiben aus der Bürgerschaft eingegangen. Von neun Trägern öffentlicher Belange kamen Schreiben zur Planung, zum Teil mit Anregungen. Von Seiten des Vorhabenträgers wurde eine Stellungnahme zu den Einwendungen erstellt. Diese Stellungnahme sowie die eingegangenen Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

In dieser Vorlage soll zunächst der nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überarbeitete Vorentwurf vorgestellt und die Gründe und Voraussetzungen für die Teilung des Plangebiets dargelegt werden. In der Folge werden die Anregungen aus der Bürgerschaft und von den Trägern öffentlicher Belange thematisch zusammengefasst und seitens der Verwaltung beantwortet.

Überarbeitung des Vorentwurfs / Teilung des Verfahrens

Die gegenüber dem in der Bürgerbeteiligung vorgestellten Vorentwurf überarbeitete Planfassung (Ergebnis Bürgerbeteiligung) ist als Anlage beigelegt. Die Darstellung enthält das bisherige Plangebiet, unterteilt in einen nördlichen Teilbereich (Grundstücke Odenthaler Straße und sog. „Waldgrundstück“) sowie einen südlichen Teilbereich (Grundstücke des Vorhabenträgers und ein westlich angrenzendes Baugrundstück). Darüber hinaus ist auch der ebenfalls in der heutigen Sitzung des Planungsausschusses zu behandelnde Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung in der Darstellung enthalten.

Die Änderungen im Vorentwurf beziehen sich in erster Linie auf die Anzahl der Häuser und die Art der Erschließung. Die Zahl der Hauseinheiten wurde von 45 auf 37 verringert, wobei im nördlichen Teilbereich um sieben, im Bereich des VEP um ein Haus reduziert wurde.

Die Erschließung ist im nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets geändert worden. Nachdem ein Anschluss an die Kempener Straße aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist (Kurvenlage, mangelnde Verkehrssicherheit), schlägt die Verwaltung vor, die Erschließung an die Straße im Plackenbruch anzuschließen. Die Planstraße wäre beidseitig anbaubar, womit eine Doppelererschließung der nördlichen Bauzeile des Vorhabenträgers vermieden werden kann. Zwischen dem Plangebiet und der Kempener Straße ist ein öffentlicher Fußweg vorgesehen.

Im mittleren Teil ist die Erschließung „umgedreht“ worden, was den Erschließungsaufwand verringert. Die neue Straßenführung erlaubt einen Notverkehr (z.B. Feuerwehr) aus dem Plangebiet in den Plackenbruch und umgekehrt. Die fußläufige Verbindung vom Merzfeld in Richtung Norden wird verbessert. Die Straße und die vorgesehenen Stellplatzanlagen schirmen die Neubauten stärker von der Kempener Straße ab. Von Seiten der Verwaltung wird bedauert, dass ein kleiner zentraler Platz, der in einem Zwischenstadium im Vorentwurf enthalten war, wieder aus der Planung herausgenommen wurde. Er hätte ein nur fußläufig zu erreichender Treffpunkt und Spielplatz in der Siedlung werden können.

Bezüglich der nördlichen, bisher in den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Grundstücke, die nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind und daher nach § 12 Abs. 4 BauGB von der Stadt zu beplanen sind, gab es ein Abstimmungsgespräch zwischen den betroffenen Eigentümern und der Verwaltung. Dabei konnte keine Einigkeit über die Erschließung der Grundstücke erzielt werden.

Ein grundsätzliches Problem der Planung des Vorhabenträgers liegt darin, dass sie sich an vorgegebenen Grundstücksgrenzen orientiert. Da der Vorhabenträger nicht bereit ist, zur Vermeidung einer Doppelerschließung seiner nördlichen Bauzeile das Erschließungssystem umzustellen, schlägt die Verwaltung wie oben erwähnt vor, eine beidseitig anbaubare Erschließung über die nördlichen „Fremdgrundstücke“ zu führen.

Die Lösung der Verwaltung wird von allen betroffenen Grundstückseigentümern abgelehnt (s. Schreiben als Anlage zu TOP 12). Die Eigentümer bevorzugen die alte Planversion, die die Erschließung am Südrand ihrer Grundstücke vorsah. Weil die Umsetzung der Planung in diesem Fall von der Akzeptanz der Betroffenen abhängt, für den nördlichen Teil des Plangebiets aber noch Abstimmungsbedarf besteht, schlägt die Verwaltung in TOP 12 der Tagesordnung vor, das bisherige Plangebiet zu teilen und zunächst nur das Verfahren für den Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fortzusetzen.

Die Teilung des Verfahrens ist an folgende inhaltliche Voraussetzungen geknüpft:

- Der Bebauungsplanentwurf des Vorhabenträgers ermöglicht die Erschließung des nördlichen Teilbereichs als Verlängerung der oberen Straße Im Plackenbruch.
- Der Bebauungsplanentwurf des Vorhabenträgers ermöglicht eine Fußweganbindung des südlichen Teilbereichs an den nördlichen Teilbereich.
- Der im nordwestlichen Teil des Plangebiets gelegene Eichen-/Buchenkamp wird überplant. Es handelt sich um Wald im Sinne des Gesetzes, der dem Forstgesetz unterliegt. Laut Umweltverträglichkeitsuntersuchung des Büros NARDUS stellt der Verlust des Waldes zwar einen ökologisch bedeutsamen Eingriff dar, der aber durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann. Es werden jedoch von dem Eichen-/Buchenkamp keine Schutzkriterien (§ 62-Biotop, FFH-Gebiet o.ä.) erfüllt. Wenn der Wald erhalten werden sollte, müssten zur Neubebauung aufgrund der Verkehrssicherungspflicht entsprechende Waldabstände eingehalten werden. Dann wäre die vom Vorhabenträger vorgesehene Bebauung und damit die Teilung des Plangebiets und damit die Fortsetzung des VEP-Verfahrens nicht möglich.

Anregungen und Einwendungen aus dem Beteiligungsverfahren

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

Dichte der Bebauung / Höhe der Bebauung / Baukörper

Kurzfassung

- a) Eine zu starke Verdichtung sollte vermieden werden. „Grundstücke und Siedlungsvorhaben in einer intakten, guten Wohngegend sind sehr rar, und Käufer dafür immer zu finden.“
- b) Die Baudichte ist familienfeindlich, sozial unverträglich und gegenüber den in diesem Bereich wohnenden Bürgern unverantwortlich. Die geplante Bebauung ausschließlich für Familien mit Kindern läuft der Bauweise und –dichte sowie der Alterstruktur in der Umgebung zuwider.

- c) Haupt- und Planungsausschuss haben u.a. beschlossen, dass Innenbereichsverdichtungen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung unterordnen sollen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.
Die Zahl der Häuser sollte halbiert werden.
Die GRZ sollte auf 0,25 reduziert werden.
- d) Die Planung widerspricht der Vorgabe, dass bei 2-geschossiger Bebauung nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Der Vorentwurf weist fünf Dreifachhäuser auf.
- e) Die Neubebauung passt sich in Gebäudeform und -höhe zu wenig an den Bestand an. Sie darf nicht höher sein als die Umgebungsbebauung.
- f) Die geplante Einheitlichkeit der Gebäude „von der Stange“ zeugt nicht von städtebaulicher Qualität. Diese Einheitlichkeit und die geplante Zweigeschossigkeit wird eine überdeutliche Abgrenzung von der umgebenden Bebauung fördern.
- g) Der Bedarf an Häusern für kinderreiche Familien wird in Frage gestellt.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

a und b) Der Planungsausschuss hat mit seinem Beschluss vom 18.04.02 grundsätzlich der Einleitung von Bebauungsplanverfahren bis einschließlich Neuenhauser Weg und Eichen einer Überplanung zugestimmt. Auch in der Örtlichkeit ist an den abrupt endenden Erschließungsstraßen Im Plackenbruch und Im Merzfeld erkennbar, dass immer schon die Fortsetzung und damit die Erschließung des heutigen Plangebiets vorgesehen war. Auch die räumliche Nähe zum Ortszentrum Schildgen legt eine Wohnbebauung im Plangebiet nahe.

Mit insgesamt 37 Häusern (vormals 45) wurden die geplanten Neubauten um 20 % verringert. In der überarbeiteten Fassung wurde die Zahl der Häuser im südlichen Teilbereich des Plangebietes (Vorhaben- und Erschließungsplan) von 28 auf 27, im nördlichen Teilbereich von 17 auf 10 reduziert.

Da der Vorhabenträger seine Planung für junge Familien an den entsprechenden Förderrichtlinien orientiert, blieb die Zahl der Häuser im südlichen Teilbereich annähernd gleich. Eine Planung unter Federführung der Stadt (klassischer Bebauungsplan) hätte dagegen eine geringere Gebäudezahl vorgesehen.

Der scheinbare Widerspruch zwischen der Adressatengruppe der Neubebauung und der Bewohnerschaft der Bestandsbebauung wird sich in den kommenden Jahren schnell verwischen, wenn sich der Generationswechsel im Bestand fortsetzt, der bereits eingesetzt hat.

b bis f) Wie bereits in der Vorlage zum Beschluss der Bürgerbeteiligung (PA 27.06.2002) ausgeführt, muss der Planungsgrundsatz aus der „Strukturuntersuchung Schildgen / Katterbach“, dass Innenbereichsbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung keinesfalls höher sein darf als in der Umgebungsbebauung, für das jeweils konkrete Plangebiet differenziert betrachtet werden. Mit der Reduzierung der Bebauung im nördlichen Teil liegt die versiegelte Fläche pro Grundstück deutlich unter der der Umgebungsbebauung. Auf den Grundstücken des Vorhabenträgers entspricht die versiegelte Fläche pro Grundstück (38 %) etwa dem Durchschnitt im Bereich Im Merzfeld (39 %), liegt aber weit unter dem Durchschnitt im Bereich Im Plackenbruch (50 %). Diese Berechnungen von Frau Prof. Wirtz sind nachvollziehbar und plausibel. Die aus der Bürgerschaft vorgeschlagene GRZ von 0,25 ist aus der Umgebungsbebauung nicht herzuleiten. Die Verwaltung befürwortet einen Gebäudetyp, wie er im Planungsausschuss und in der Bürgerversammlung von Frau Prof. Wirtz vorgestellt wurde, also einen Baukörper, der zu vermitteln versucht zwischen den heute nicht mehr zeitgemäßen reinen Flachdachbungalows Im Plackenbruch und einer bauordnungsrechtlich zweigeschossigen Bebauung an der Kempener Straße. Zur Vermeidung einer dreigeschossigen Wirkung der geplanten Gebäude darf folglich kein ausbaufähiges Dach vorgesehen werden.

Eine rein zweigeschossige Bebauung entspricht in etwa einer eingeschossigen Bebauung mit Dachausbau. Damit ist auch die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern zu relativieren, zumal

es sich bei den Reihenhäusern nur um Dreier- und nicht um Fünfer- oder Sechserereinheiten handelt.

Eine gestalterische Abgrenzung der Neubebauung von der deutlich älteren Bestandsbebauung ist städtebaulich durchaus wünschenswert. Auch eine gewisse Einheitlichkeit der Gebäude bei Differenzierung verschiedener Haustypen trägt zu einem harmonischen Gesamtbild bei und ist im Einzelfall der heterogenen Vielfalt einer grundstückbezogenen individuellen Bebauung mit unterschiedlichsten Materialien vorzuziehen.

- g) Grundsätzlich besteht auch in Bergisch Gladbach ein Bedarf an Häusern für kinderreiche Familien, wie der Verkauf der städtischen Grundstücke am Pannenberg in Paffrath gezeigt hat.

Erschließung

Kurzfassung

- a) Mit 19 Häusern werden noch mehr Gebäude an das Merzfeld angeschlossen als vorher. Die Straße Im Merzfeld ist nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr und den Bauverkehr aufzunehmen. Das ursprünglich vorgesehene Verhältnis von 1:2 bei der Verteilung des Verkehrs auf die Straßen Im Merzfeld und Im Plackenbruch ist nicht eingehalten. Die Verkehrsführung ist insbesondere für die Anwohner Im Merzfeld unzumutbar.
- b) Der Odenthaler Markweg ist eine Spielstraße. Die Straße Im Plackenbruch wird von den Kindern als Spielstraße genutzt. Es ist nicht richtig, zwei Drittel des Plangebiets an den Plackenbruch anzuschließen.
- c) Hinweis auf die bereits heute bestehende Verkehrsproblematik an der Einmündung des Odenthaler Markweges auf die Kempener Straße (keine Ampel). Bereits die neue Siedlung „Am Schild“ wurde an die Odenthaler Straße angebunden. Am Neuenhauser Weg gibt es eine Ampel. Die bereits angespannte Verkehrssituation in Schildgen (keine Linksabbieger in Odenthaler Markweg und Neuenhauser Weg) wird noch verschärft.
- d) Der Vorentwurf sollte hinsichtlich der Erschließungsflächen und der privaten Stellplätze auf der Grundlage des beigefügten Plans von Herrn Klatt überarbeitet werden.
- e) Vorschlag einer Erschließung über die Kempener Straße oder den Odenthaler Markweg. Mit der Erschließung wäre zugleich das Problem der Fußwegeanbindung gelöst (Bushaltestelle Kempener Straße). Das Verkehrsaufkommen Im Plackenbruch würde reduziert.
- f) Die Doppelererschließung einer Hausreihe ist überflüssig und kostenträchtig. Auf die südliche Erschließungsstraße sollte verzichtet werden. Die Erschließung könnte dann – wie auch in den ersten Entwürfen dargestellt – auf dem Grundstück des Investors verbleiben.
- g) Der Eigentümer, über dessen Grundstück im Vorentwurf der Fußweg zum Odenthaler Markweg führt, wendet sich gegen diesen Fußweg.
- h) Die Stellplatzanlage in der Mitte des Plangebiets liegt zu nah an den östlich angrenzenden Bestandsgrundstücken (Lärm); Vorschlag, die Anlage nach Süden zu verlegen

Stellungnahme der Bürgermeisterin

- a) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen Im Plackenbruch und im Merzfeld das zu erwartende Verkehrsaufkommen verkraften können. Nach Überarbeitung des Vorentwurfs und unter Einbezug der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 – Im Plackenbruch – 1. Änderung ergibt sich eine Verteilung von 27 Wohnhäusern, die über die Straße Im Plackenbruch und 18 Wohnhäusern die über das Merzfeld angebunden werden. Berücksichtigt man weiterhin, dass die weitgehend über das Merzfeld angebundenen Einfamilienhäuser des Vorhabenträgers als konkrete Vorhaben keine Einliegerwohnungen vorsehen und somit eine leichte Steigerung der Wohneinheiten für diesen Bereich nicht anzunehmen ist, erreicht das Verhältnis der Verkehrsverteilung ungefähr das angestrebte Verhältnis von 2 : 1.

- b) Die Straße Im Plackenbruch ist nicht als Spielstraße ausgewiesen. Das entsprechende Verkehrsschild gilt nur für den Odenthaler Markweg, der in diesem Bereich auch entsprechend gestaltet ist.
- c)
- d) Der betreffende Plan von Herrn Klatt ist dem Vorhabenträger bekannt. Dieser hat sich bewusst für den Vorentwurf von Frau Prof. Wirtz entschieden und diesen als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs herangezogen.
- e und g) Eine Teilerschließung des Plangebietes über die Kempener Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. (Kurvenlage, mangelnde Einsehbarkeit der Hauptverkehrsstraße und somit mangelnde Verkehrssicherheit). Privaterschließungen über den Odentaler Markweg sind städtebaulich nicht erwünscht und werden von der Verwaltung abgelehnt. Das überarbeitete Plankonzept sieht eine Fußwegverbindung zur Kempener Straße vor. Somit wäre eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Kempener Straße und damit zum Ortszentrum bzw. zur Bushaltestelle gewährleistet. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und besseren Realisierungschancen befürwortet die Verwaltung diese Lösung.
- f) Die problematische Doppellerschließung der nördlichen Hauszeile des Vorhabenträgers wird im überarbeiteten Plankonzept vermieden. Die Konsequenz ist allerdings eine mittige Führung der nördlichen Planstraße im nördlichen Teilbereich. Diese Lösung wird von der Verwaltung bevorzugt, von den betroffenen Grundstückseigentümern dagegen abgelehnt. Eine Verlagerung der Erschließungsstraße auf das Grundstück des Vorhabenträgers wurde von diesem aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt.
- h) Die betreffende Stellplatzanlage ist um die Hälfte verkleinert worden. Es handelt sich um Stellplätze, die den angrenzenden Häusern direkt zugeordnet sind mit einem entsprechend geringen Stellplatzwechsel.

Plangebiet, Anordnung der Bebauung

Kurzfassung

- a) Es wird angeregt, das Müller-Grundstück am Neuenhauser Weg in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – einzubeziehen.
- b) Die Anwohner Im Merzfeld (Ostseite) erwarten einen ausreichenden Abstandsstreifen zu der geplanten Bebauung, wobei sie nach wie vor an einem Erwerb dieses Streifens interessiert sind.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

- a) Inhaltlich ist die Notwendigkeit der Einbeziehung des Grundstücks in das bereits laufende Bebauungsplanverfahren wegen der Trennung durch die Bachaue nicht zu erkennen. Die fußläufige Anbindung des Plangebiets – Im Plackenbruch II – an den Neuenhauser Weg ist über die Straße Im Merzfeld hinreichend gewährleistet. Im Gegenteil würde der von Herrn Müller vorgeschlagene Weg für *dieses* Plangebiet einen Umweg darstellen. Die planungsrechtliche Sicherung bzw. der Ausbau des heutigen Trampelpfades zu einem Fußweg zwischen der Straße Im Plackenbruch und dem Neuenhauser Weg ist aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen, hat aber nichts mit dem Planverfahren Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – zu tun.
- b) Der im überarbeiteten Vorentwurf vorgesehene Abstandsstreifen beträgt drei Meter. Damit sind die ersten Plangebäude sechs Meter von der heutigen Grundstücksgrenze entfernt.

Infrastruktur

Kurzfassung

- a) Schildgen wird immer weiter verdichtet, obwohl Straßen und Infrastruktureinrichtungen ihre Kapazitätsgrenzen erreicht haben (Kindergärten, Schulen, Supermarkt).
- b) Der Neubausiedlung fehlt ein Kinderspielplatz. Hier besteht ein Widerspruch zu dem Anspruch, für Familien mit Kindern zu planen. Auch außerhalb des Grundstücks brauchen Kinder Freiraum bzw. Spielmöglichkeiten. Vor zwölf Jahren gab es im Wohngebiet Am Schild eine ähnliche Diskussion zum Thema Kinderspielplatz. Die älteren Kinder suchen sich Flächen in der Umgebung. Die Planung muss solche Flächen vorhalten.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

- a) Eine Bebauung in der nunmehr vorgesehenen Dichte ist aus Sicht der in Schildgen vorhandenen Infrastruktur vertretbar. Die Nähe zum Ortszentrum legt vielmehr eine Bebauung im Plangebiet nahe. Sie ist in Form einer Wohnbaufläche seit langem im Flächennutzungsplan enthalten.
- b) Grundsätzlich besteht im Bereich Schildgen/Katterbach ein großer Bedarf an öffentlichen Spielplätzen. Für das Plangebiet wird von der Verwaltung eine Kombination aus drei Ansätzen vorgeschlagen:
 - Die Straßen im Plangebiet sollten als Spielstraßen ausgebaut werden.
 - Umsetzung des im B-Plan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – festgesetzten Spielplatzes für ältere Kinder (zusätzlich Spielmöglichkeiten im Wald)
 - Es könnte ein Spielplatz bzw. mehrere kleine Spielflächen für Kleinkinder und Grundschulkinder vorgesehen werden. Die Verwaltung bedauert, dass dieser Vorschlag, der in Form eines kleinen Platzes zwischenzeitlich in der Planung enthalten war, vom Vorhabenträger wieder verworfen wurde.

Ökologische Belange

Kurzfassung

- a) Das Plangebiet ist einerseits dem zentrumsnahen Siedlungsbereich, andererseits aber auch dem stärker landschaftsgebundenen Komplex im Südosten zuzuordnen. Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde „werden gegen die Planung, soweit sie im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche betrifft, keine Bedenken geltend gemacht. Bezüglich der südlichen im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Bereich werden Bedenken hinsichtlich des nahen Heranrückens von Hausgrundstücken an die Bachaue geltend gemacht. Gegen eine bauliche Nutzung bachfernerer Teilflächen der Grünfläche bestehen keine Bedenken.“
- b) Die ULB regt an, „die Möglichkeiten zur Erhaltung (auch unter Beachtung der Verkehrssicherheit) des Eichen-Buchen-Kamps im Nordwesten zu prüfen.“ Mit Wohngebäuden sollte von Waldbeständen ein Mindestabstand von einer Baumlänge (ca. 35 m) eingehalten werden, um verkehrssicherheitsbedingte Fällungen von Waldbäumen vorzubeugen.
- c) Forstbehörde: Bei der Waldfläche handelt es sich um 80-120jährige Erlen, Eichen und Buchen. Die hohe ökologische Bedeutung der Fläche besteht im Biotopverbund mit der größeren Waldfläche im Südosten. Sie ist jedoch bereits eingeschränkt durch die Anhäufung von Unrat. Wenn die Fläche bebaut werden soll, wird ein eingriffsnaher Ausgleich im Südosten des Plangebiets im Bereich der Bachaue vorgeschlagen.
- d) Das Waldgrundstück muss als „grüne Lunge“ und wegen seiner kleinklimatischen Funktion erhalten bleiben. Ökologisch hochwertige Flächen sind gemäß der Strukturuntersuchung von der Bebauung auszunehmen. Der Wald sollte als Vogelparadies für kleine und auch besonders große Vögel zur Brut und zum Aufenthalt erhalten bleiben.
- e) Vorschlag, die Waldfläche als Erholungsfläche mit Spielplatz zu nutzen.

- f) Die UEP enthält keine Angaben zur Fauna im Plangebiet und ist daher mangelhaft. Das Plangebiet bietet vielen wild lebenden Tieren als Lebensraum. Insbesondere Igel unterliegen gemäß BNatSchG einem besonderen Schutz.
- g) Der UEP liegt keine Beobachtung zweier Vegetationsperioden zugrunde, was aber insbesondere zur korrekten Einschätzung des südlichen Feuchtraumbereichs notwendig ist.
- h) Da der Landschaftsschutz mit der Bebauung südlich des Neuenhauser Weges bereits aufgeweicht wurde, sollte dem südlichen Bereich des Plangebiets ein höherer ökologischer Stellenwert erhalten.
- i) „Im südlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine Feuchtwiese, die zum Quellgebiet des Katterbaches gehört. Sie liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 4 Mittlere Dhünn. Eine der Katterbach-Quellen entspringt unmittelbar am südlichen Rand dieser Wiese. Hier ist ein Planfeststellungsverfahren nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz und § 62 Landschaftsgesetz NRW erforderlich.“ Auf die Bebauung des südlichen Teilstücks (9 Häuser) sollte verzichtet werden. Dies würde auch Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sowie dem Beschluss entsprechen, ökologisch wertvolle Flächen in Schildgen von der Überplanung auszunehmen.
- j) Auf die besondere Bedeutung der Bachauen der Quellzuläufe des Katterbaches im Südosten von Schildgen wird seitens der ULB hingewiesen. Für ihre Funktionen im Naturhaushalt, als Lebensraum und im Biotopverbund ist ein fünf Meter breiter Uferstreifen zu knapp bemessen. Die ULB regt an, einen mind. 10 m breiten Uferstreifen der natürlichen Entwicklung als Ufergehölz und –saum mit Vernetzungsfunktion zu überlassen.
- k) Der Ausgleich sollte innerhalb es Plangebietes erfolgen (Bezug auf eine Aussage in der Strukturuntersuchung, der Ausgleich sollte nach Möglichkeit im jeweiligen Plangebiet erfolgen). Falls es bei der Bebauung bleibt, werden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Katterbachs vorgeschlagen sowie die Öffnung verrohrter Abschnitte.
- l) Wegen des hoch anstehenden Grundwassers sind viele Keller in der Umgebung der Katterbachquellen in ihrer Nutzung eingeschränkt.
- m) Der bereits vorhandene Verkehrslärm (Kempener Straße) wird sich mit dem Neubaugebiet noch verstärken.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

a und j) Der Vorentwurf und auch der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf sieht einen mindestens 10 m, im überwiegenden Teil sogar 13,5 m breiten Uferstreifen vor. Damit wird die Forderung der ULB mehr als erfüllt.

b bis e) Sowohl die Untere Landschaftsbehörde als auch die Forstbehörde misst dem Eichen-/Buchenkamp zwar einen hohen ökologischen Wert bei (dies wird auch in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung so gesehen), eine besondere Schutzwürdigkeit wird dem Waldstück jedoch nicht zugeschrieben. Die ULB hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung und überlässt es der städtebaulichen Abwägung, ob der Wald erhalten bleibt. Für die Forstbehörde ist der ökologische Wert bereits eingeschränkt durch die gegenwärtige Nutzung.

Der überarbeitete Vorentwurf enthält weiterhin die Überplanung des Waldstücks. Unter anderen planerischen Bedingungen wäre die Einbeziehung der Waldfläche in Grünbezüge (sei es als Ausgleichs-, Spiel- oder Wegeflächen) möglicherweise sinnvoll gewesen. Unter den gegebenen Voraussetzungen jedoch, nämlich der Weiterverfolgung der Planung des Vorhabenträgers, ist eine Erhaltung des Waldes in der dann entstehenden Insellage städtebaulich nicht vertretbar. Die Fläche liegt nicht zentral genug, um wirklich von der Bevölkerung angenommen zu werden. Ein Erhalt des Waldes würde zudem die von der ULB geforderten Waldabstände erfordern. Wenn der Plan des Vorhabenträgers in der vorliegenden Form weiter verfolgt werden soll, kann der Wald nicht erhalten werden.

f und g) Die zum Bebauungsplanentwurf angefertigte Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) enthält die geforderten Aussagen. Danach sind keine seltenen, gefährdeten und regional

bemerkenswerten Tierarten betroffen. Die Umweltuntersuchungen sind nach den bei der Stadt üblichen Kriterien erstellt und von der Verwaltung für plausibel erklärt worden.

- h) In der Örtlichkeit ist zu erkennen, dass es schon beim Bau der Siedlung Im Plackenbruch beabsichtigt war, die Straße einmal fortzusetzen zur Erschließung der angrenzenden Wiese. Die Fortsetzung der Straße ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Auch die Untere Landschaftsbehörde hat hier keine grundsätzlichen Einwände.
- i) In der Umweltverträglichkeitsuntersuchung des Büros NARDUS wird deutlich gemacht, dass es sich beim dem Seitengewässer des Katterbaches nicht um ein besonders schutzwürdiges Biotop im Sinne von § 62 LG NW handelt, da die Qualitäts- und Quantitätskriterien nicht erfüllt werden. Auch die ULB – als für die Ausweisung solcher Biotope zuständige Behörde – hat in der Beteiligung keine Hinweise auf eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben.
- k) Entlang des Baches am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung von Hochstaudenfluren) vorgesehen. Ausgleichsflächen sind immer auch abhängig von der Verfügbarkeit von Grundstücken. Im vorliegenden Fall hat der Vorhabenträger über die Ausgleichsfläche in der Bachau hinaus Flächen außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach vorgeschlagen.
- l) Beim Neubau von Kellern sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen (weiße Wanne o.ä.).
- m) Das Thema Lärm ist in einem vom Vorhabenträger beauftragten und von der Verwaltung für plausibel erklärten Gutachten geprüft worden. Danach liegt das Plangebiet auch mit einer Bebauung in den unteren beiden Lärmpegelbereichen I und II. Der erforderliche Schallschutz für die Gebäude im Plangebiet wird durch die übliche, nach Wärmeschutzverordnung geforderte Bauweise bereits erreicht. Regelungen im Bebauungsplan zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Entwicklungsplan Schildgen / Katterbach

Kurzfassung

Im Entwicklungsplan Schildgen/Katterbach vom Mai 2001 sind Grünflächen enthalten, die im Vorentwurf zum Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Der Entwicklungsplan trifft keine Festlegungen für die Bauleitplanung. Er enthält allgemeine Zielsetzungen und Planungsgrundsätze für ganz Schildgen, auf die der Planungsausschuss einzelne Bebauungspläne prüfen muss.

Anlagen

- Protokoll der Bürgerversammlung am 17.07.2002
- Vorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Überarbeiteter Vorentwurf als Ergebnis der Bürgerbeteiligung
- Überarbeiteter Vorentwurf zum VEP
- Kurzbeschreibung des Vorhabens

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |