

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 562/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1241 - Im Plackenbruch II -  
 - Öffentliche Auslegung**

**Beschlussvorschlag**

Der Beschluss ergibt sich aus der Beratung bzw. auf Antrag einer der Fraktionen im Planungsausschuss.

## Sachdarstellung / Begründung

Auf Wunsch des Vorhabenträgers sollen das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der vom Vorhabenträger erstellte Rechtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – in einer Sitzung behandelt werden, obwohl sich der überarbeitete Vorentwurf deutlich von dem aus der Bürgerbeteiligung unterscheidet und die Verwaltung eine Teilung des Plangebiets vorschlägt (TOP 12). Um der Beratung im Ausschuss nicht vorzugreifen, möchte es die Verwaltung der Diskussion im Planungsausschuss und einer entsprechenden Antragstellung aus den Reihen der Fraktionen überlassen, ob der vorgestellte Rechtsplan öffentlich ausgelegt werden soll.

Die Inhalte der Planung sind in den Vorlagen zu den Tagesordnungspunkten 11 und 12 dargelegt. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich weitgehend an dem als Ergebnis der Bürgerbeteiligung beschlossenen Vorentwurf. 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).

Im August 2002 wurde durch das Büro NARDUS im Auftrag des Vorhabenträgers eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) für das Plangebiet erstellt. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete wie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Das Plangebiet fällt teilweise in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Mittlere Dhünn“. Festsetzungen werden darin für das Plangebiet nicht getroffen. Der südöstliche Teil des Plangebiets ist in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans in Anlehnung an den Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt.

Für den für die Offenlage zur Rede stehenden Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ausgeführt, dass die vorzufindende Flora durchschnittlich artenreich (häufige „Allerweltsarten“) ist. Durch die geplante Baumaßnahme sind keine seltenen, gefährdeten und regional bemerkenswerten Tierarten betroffen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebiets werden vorgeschlagen:

- Auf den Baugrundstücken des Wohngebiets sind je angefangene 30 qm ein Strauch (Artenliste) und je angefangene 80 qm ein Baum (Artenliste) zu pflanzen.
- Auf den Grundstücken entlang des Katterbach-Zulaufs wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (650 qm) festgesetzt und der Sukzession überlassen, so dass sich in kurzer Zeit bachbegleitende Hochstaudenfluren einstellen werden.
- Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden zwei bisher intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen extensiviert. Durch Ausmagerung wird die Entwicklung einer Rotschwengel-Weißklee-Weide angestrebt. Diese Flächen liegen zum einen südlich von Ehrenfeld (7.800 qm) bzw. nordöstlich von Nußbaum (2675 qm).

Der Eingriff infolge der Neubebauung wird durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nach der gewählten Berechnungsmethode zu 97,5 % und damit nahezu vollständig ausgeglichen.

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde im August 2002 durch das Büro Graner + Partner im Auftrag des Vorhabenträgers eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet ist ausschließlich von Verkehrslärm betroffen, hier in erster Linie von der westlich verlaufenden Kempener Straße. Gewerbe- oder Sportlärm wirken nicht auf das Gebiet ein. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Die Schalltechnische Untersuchung ist schlüssig und plausibel. Die im Gutachten dargestellten Lärmpegelbereiche gehen für das Plangebiet nicht über den Lärmpegelbereich II hinaus. 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.

Im Juli 2002 wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch Herrn Dipl.-Geol. Michael Eckardt (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Aachen) ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Danach liegt der Grundwasserstand im Mittel bei 1,81 m unter Flur. In Nasszeiten muss mit einem Anstieg um bis zu 1,0 m gerechnet werden. Eine vollständige und dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Bodens auf den Grundstücken des Vorhabenträgers nicht möglich. Daher muss das im Plangebiet anfallende Regenwasser in den Kanal Im Merzfeld eingeleitet werden. Um eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers aus dem Kanal in den Vorfluter zu gewährleisten, ist der Bau einer Regenrückhaltung im Straßenraum des Plangebiets erforderlich.

Die drei oben genannten Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

Der **Durchführungsvertrag** zum VEP Nr. 1241 – Im Plackenbruch II – wird parallel zur Offenlage erarbeitet. Er wird u.a. folgende Regelungsinhalte haben:

- Fristen für die Durchführung des Vorhabens und der Erschließung
- Art und Umfang der Erschließungsanlagen, insbesondere der erforderlichen Regenrückhalteanlagen
- Durchführung der innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen
- Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie die Regelung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

#### **Anlagen**

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

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

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