

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 375/2007					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	16.08.2007	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp -
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mittels Aushang durchzuführen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Die Flächen des ehemaligen Klärwerks "Am Eichenkamp" stehen seit Anfang der 90er Jahre für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Das Klärwerk selbst wurde im Zeitraum 1956 bis 1975 betrieben. Bis etwa zum Jahr 1989 wurde es zu Rückhalte zwecken für Niederschlagswasser genutzt. Derzeit werden die Flächen vom Produktbereich Stadtgrün übergangsweise als Lagerflächen für Bodenmaterial und Grünabfälle der Stadt Bergisch Gladbach genutzt. Ein Teil des brachliegenden stadteigenen Geländes soll nun in Anlehnung an die vorhandene Umgebung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der noch zu erläuternden Altlastenproblematik und der Größe der beplanten Fläche von insgesamt etwa 6.000 qm, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig.

Im rückwärtigen Bereich der Straße Am Eichenkamp gelegen, wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche im Süden durch den nördlich des Frankenforstbaches verlaufenden alten Zufahrtsweg begrenzt, im Norden und Osten von der bestehenden Wohnbebauung an den Straßen Am Eichenkamp und Im Lüh, westlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet und der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan „Südkreis“ an. Das Gebiet ist durch eine lockere Einfamilienhausbebauung entlang der vorhandenen Straßen sowie das unmittelbar westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet geprägt.

Das derzeitige Plankonzept entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den betreffenden Bereich der ehemaligen Kläranlage „Wohnbaufläche“ darstellt, für den westlichen, nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereich dagegen „Grünfläche“. Die bereits im Oktober 2006 durch den Fachbereich 7 – Umwelt- und Technik – vorgelegte Untersuchung über Umfang und Detaillierungsgrad der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ergab, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Eine vom Fachbereich 8 – Grundstückswirtschaft – vorgelegte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung belegt auf Grundlage eines 2003 erstellten Bodengutachtens, dass trotz der veranschlagten Entsorgungs- und Herrichtungskosten, der Verkauf der projektierten neuen Baugrundstücke einen erheblichen Gewinn für die Stadt erwarten lässt.

Geplant ist eine lockere, durchgrünte Wohnbebauung, die den Ortsteil Refrath zum sich anschließenden Landschaftsraum harmonisch abrundet. Die Erschließung erfolgt über die derzeit vorhandene behelfsmäßige Zuwegung zur ehemaligen Kläranlage im Süden des Gebietes. Die Zufahrt für das außerhalb des Planbereiches gelegene Bauwerk des Zweckverbandes des Rechtsrheinischen Randkanals soll über ein Wegerecht gewährleistet bleiben. Beiderseits der geplanten Stichstraße lassen sich insgesamt etwa acht Grundstücke für Einfamilienhäuser parzellieren. Die bestehende Lücke zwischen den Gebäuden Am Eichenkamp 13a und 15 soll als Gehweg ausgebaut werden und für Fußgänger eine leichtere Erreichbarkeit des neuen Wohngebietes sowie den Übergang in den dahinter liegenden Landschaftsraum ermöglichen. Der im südlichen Randbereich des Plangebietes verlaufende Frankenforstbach erhält eine mindestens 10 m breite Pufferzone zu den privaten Baugrundstücken. Dieser Bereich soll auch als ökologische Ausgleichsfläche qualifiziert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6197 – Am Eichenkamp – auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes einzuleiten und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6197 – Am Eichenkamp – <-@