

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0044/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.03.2010	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den Bebauungsplan

#### **Nr. 6197 – Am Eichenkamp –**

die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mittels Aushang durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Planungshistorie**

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.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2009 das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und vor dem Hintergrund der Schaffung weiterer Baumöglichkeiten und um der Forderung auf Erweiterung bereits bestehender rückwärtiger Grundstücksbereiche 'Am Eichenkamp' nachkommen zu können, die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob das Bebauungsplangebiet nach Westen hin erweitert werden kann.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln steht einer Bebauung der Flächen des ehem. Klärwerkes aus Sicht des Regionalplanes nichts im Wege, da dieser in diesem Bereich 'Allgemeiner Siedlungsbereich' ausweist. Eine schriftliche Anpassungsbestätigung liegt jedoch noch nicht vor.

### **Planinhalte**

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Fläche der brachgefallenen Kläranlage einer neuen Nutzung zuzuführen und die Altlasten der ursprünglichen Nutzung als Klär- bzw. Regenrückhalteanlage zu sanieren.

Geplant ist weiterhin 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.

Der bisherige Vorentwurf sah einen Erschließungsstich mit 8 Einzelhäusern vor. Um der Aufforderung des Planungsausschusses - zur Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten - Folge zu leisten, sieht der überarbeitete Vorentwurf eine Ringstraße zur Erschließung des Plangebietes vor. Beiderseits dieser lassen sich etwa 12 Grundstücke für Einfamilienhäuser sowie ein Gebäude mit einer Sonderwohnform parzellieren.

Die Zufahrt für das außerhalb des Planbereiches gelegene Bauwerk des Zweckverbandes des Rechtsrheinischen Randkanals soll über ein Wegerecht gewährleistet bleiben. 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.

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 durchzuführende Umweltprüfung ergab, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Da durch die Änderung des Entwurfes die Grundzüge der Planung betroffen sind, schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6197 - Am Eichenkamp - auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

#### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp - (Planungsausschuss 03.02.2009)
- Übersichtsplan überarbeiteter Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp -