

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0020/2011**  
**öffentlich**

| <b>Gremium</b>    | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Art der Behandlung</b> |
|-------------------|----------------------|---------------------------|
| Planungsausschuss | 24.02.2011           | Entscheidung              |

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp -**  
**- Ergebnis der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

- I.** Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

**Nr. 6197 - Am Eichenkamp -**

auf der Grundlage des Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

- 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 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.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 04.03.2010 wurde für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp - die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 08.03.2010 bis 09.04.2010 aus. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## **Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Bürger:**

- Erhaltung der alten Bäume
- Lärmbelästigung durch Baustellenfahrzeuge
- Zunahme der Verkehrsbelastung
- Kosten / Nutzen-Effekt der Planung
- Die Ausweitung des Wohnraumes macht den Charakter Refraths als 'Grüne Lunge' zunichte

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

### **Umweltbelange / Baumschutz / 'Grüne Lunge'**

Für die Belange des Umweltschutzes wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der voraussichtliche Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Bebauungsplangebiet bezieht Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 'Südkreis' mit ein. Diese sind mit dem Entwicklungsziel 'Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' sowie 'Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Laubwäldern, Bruchwäldern, Moore und Heidegebieten mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräumen sowie von Gebieten mit seltenen Böden' belegt. Schutzfestsetzungen liegen nicht vor.

Entgegen dem Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sieht der Rechtsplanentwurf eine Zurücknahme der Bebauung auf die Bereiche außerhalb der Landschaftsschutzfestsetzungen vor, wodurch die zur Sicherung des Waldabstandes benötigte Abstandsfläche vergrößert wird.

## **Verkehrsbelastung / Lärmbelastung durch Baustellenfahrzeuge**

Für den Bebauungsplan wurden die auf das Plangebiet und seine nähere Umgebung einwirkenden Immissionen untersucht, soweit erforderlich prognostiziert und beurteilt, sowie verbindliche Lärmschutzmaßnahmen bestimmt.

Die Ergebnisse der Straßenverkehrsberechnungen zeigen, dass die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches II einen ausreichenden Lärmschutz gegenüber dem Straßenverkehrslärm gewährleistet. Die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften führt bereits zu einem ausreichenden Schallschutz.

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens im Zuge der Planung ist zu erwarten, jedoch wird diese als nicht erheblich eingestuft.

## **Kosten / Nutzen - Effekt der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dem Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp - liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Brachflächensanierung der ehemaligen Kläranlage unter Berücksichtigung ökologischer Belange
- Ergänzende Siedlungsentwicklung in zentraler Lage
- Abrundung des Ortsteils Refrath zum anschließenden Landschaftsraum
- Erschließung des städtischen Grundstücks zur Schaffung von Wohnbaufläche
- Entwicklung einer aufgelockerten, der umliegenden Struktur vergleichbaren Wohnbebauung

Mit der Beauftragung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6197 - Am Eichenkamp - hat sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit für eine Erschließung des Plangebietes mit Wohnbebauung entschieden. Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird in der Wohnbaulandpotentialanalyse dem Wohnplatz Refrath zugeordnet. Hier sollen generell kurz- bis mittelfristig geeignete Potentialflächen genutzt werden, um die hohe Nachfragedynamik zur Gewinnung neuer Einwohner zu nutzen.

Aus diesen Gründen erscheint es sinnvoll das zurzeit brachliegende, ehemalige Kläranlagengelände zu sanieren und einer Wohnnutzung zuzuführen.

## **Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

### **1. RWE Westfalen, mit Schreiben vom 08.03.2010**

#### Kurzfassung:

- Keine Bedenken

### **2. Geologischer Dienst, mit Schreiben vom 17.03.2010**

#### Kurzfassung:

- Durch die Erweiterung des Plangebietes nach Westen ist eine weitere geologische Formation betroffen. Die jeweiligen Baugrundeigenschaften und deren Versickerungsfähigkeiten sind zu berücksichtigen.

### **3. RNG Rheinische Netzgesellschaft, mit Schreiben vom 30.03.2010**

#### Kurzfassung:

- gegen den städtebaulichen Vorentwurf bestehen keine Bedenken.
- In den geplanten öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen wird ein Trassenbedarf von ca. 1m Breite benötigt.
- Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Refrath.
- Im südlichen Bereich des Grundstückes befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Es ist sicherzustellen, dass diese während der Bauzeit uneingeschränkt genutzt werden können und dass die Messstellen auch nach Planrealisierung über öffentliche Flächen zugänglich bleiben.

### **4. PLEdoc, Leitungsauskuft/ Fremdplanungsbearbeitung, mit Schreiben vom 01.04.2010**

#### Kurzfassung:

- Es liegt eine Ferngasleitung westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem 10m breiten Schutzstreifen.
- Gegen die Ausweisung der Flächen des ehemaligen Klärwerkes als Wohnbaufläche bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Sollen Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen festgelegt werden, wird um weitere Verfahrensbeteiligung gebeten, da eine Betroffenheit der von der PLEdoc verwalteten Versorgungseinrichtungen der E.On Gastransport GmbH nicht auszuschließen ist

### **5. Bezirksregierung Köln, mit Schreiben vom 01.04.2010**

#### Kurzfassung:

- Ein Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet.
- Die Fläche ist mit Waldbäumen bestockt- ggf. ist eine Waldumwandlung erforderlich
- Es ist ein lockerer Bestand an Eichen, Kirschen Kiefern u.a. im nördlichen Teilbereich betroffen. Hier befinden sich auch Bodenmieten, temporär mit Wasser gefüllte Fahrspuren und kleinere Feuchtbereiche.
- Einige Pioniergehölze und Ruderalflächen befinden sich auf dem Böschungsbereich des Baukörpers.
- Diese Biotope müssen über einen Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben und bewertet werden.
- Der Artenschutz ist vor Baubeginn zu berücksichtigen. Es sollten Aussagen zu Amphibien und zur Bedeutung der Fläche für die Vögel gemacht werden. Ggf. sind Kompensationen erforderlich.
- Für den späteren Fall einer Renaturierung des Bachbereiches macht es ggf. Sinn den Abstand zum Gewässer noch weiter zu fassen, da der Kanal südlich schon durch die Gasleitung planerisch fixiert ist.

### **6. Rheinisch Bergischer Kreis, Der Landrat, mit Schreiben vom 07.04.2010**

#### Kurzfassung:

#### ULB:

- Auf die Darstellung der Entwicklungsziele 1; 1.2 sowie die Festsetzung Landschaftsschutzgebiet GL\_2.2-1 'Bergische Heideterrasse im Landschaftsplan 'Südkreis' wird hingewiesen.
- Anregung die bauliche Nutzung auf die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Flächen im Bereich der ehem. Kläranlage zu beschränken und innerhalb des Baugebietes einen Abstand (30 - 35 m) zum Wald einzuhalten. Das Flurstück 599 sollte

aufgrund des Wald-/Verkehrssicherheits-/ Siedlungsraum - Konfliktes nicht in Anspruch genommen werden.

- Bzgl. der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe und deren sachgerechter Bewältigung wird die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans angeregt.
- Anregung einen mind. 10m breiten Pufferstreifen außerhalb der Hausgrundstücke und Verkehrsflächen für den Frankenforstbach festzusetzen.
- Aufgrund der Belastung der Waldgebiete mit Grünabfall von angrenzenden Siedlungsbereichen sollte eine ggf. geplante Erschließung des Waldes so geplant werden, dass eine Durchfahrt mit Fahrzeugen und Schubkarren wirksam unterbinden wird sowie eine Nichtzulassung von Toren in den rückwärtigen Einfriedungen.
- Anregung einer dezentralen Versickerung der auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser.

#### Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:

- Das Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Refrath, Schutzzone III A.
- Das Plangebiet liegt im Bereich er Altlasten(verdachts)fläche Nr. 130

#### Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen (Bau / Unterhaltung) und Verkehr:

- Wendeflächen müssen den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung entsprechen oder es ist ein Sammelplatz für die Mülltonnen an einer Stelle anzulegen, der von den Müllfahrzeugen angefahren werden kann.
- Bei der Anbindung des Neubaugebietes an die bestehende Stadtstraße 'Am Eichenkamp' ist auf ausreichende Sichtdreiecke zu achten.

#### Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:

- Anregung zu Rammkernbohrungen, um Aufschluss über Beschaffenheit des Untergrundes zu bekommen.
- Anregung die Bebauung aus dem Überschwemmungsgebiet des angrenzenden Baches herauszuhalten.

### **7. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, mit Schreiben vom 07.04.2010**

#### Kurzfassung:

- Es bestehen aus forstlicher Sicht Bedenken, die jedoch ausgeräumt werden können.
- Die geplanten Gebäude an die im Norden angrenzenden Waldflächen befinden sich im unmittelbaren Fallbereich der Bäume.
- Durch die waldnahe Bebauung entstehen zudem Bewirtschaftungerschwernisse für die Waldbesitzer, auch können durch die Dauerbeschattung Schäden an der Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden.
- Aus forstrechtlicher Sicht muss daher ein mindestens ein Abstand von 20 m zwischen Wald und Wohnbebauung eingehalten werden.
- Auf dem gesamten Areal haben sich Waldbäume erhalten bzw. wurden stellenweise als Sichtschutz gepflanzt. Hier handelt es sich zumindest teilweise um Waldflächen, die bilanziert und ausgeglichen werden müssen. Bereits angeregt wurde, dass der Ausgleich zum Teil über Gehölzanzpflanzungen im Plangebiet erfolgen kann.
- Hinsichtlich der Waldrandgestaltung im Westen des Plangebietes, wird an der forstrechtlichen Stellungnahme aus dem Jahr 2006 festgehalten. Auch hier ist ein Mindestabstand von 20 m zwischen Wald und Bebauung einzuhalten.

### **Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 14.04.2010**

#### Kurzfassung:

- Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet.
- Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

- Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Es wird auch auf die Stellungnahme vom 06.09.2007 hingewiesen.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

### **Baugrundeigenschaften / Versickerung**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Regenwasserversickerung ist hier aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen nicht möglich. Somit erfolgt die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6197 - Am Eichenkamp - liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Refrath. Darauf wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

### **Grundwassermessstelle der RNG Rheinische Netzgesellschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Grundwassermessstellen der RNG Rheinische Netzgesellschaft. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt. Die weitere Nutzung bzw. Zugänglichkeit dieser Messstellen wird im Zuge der Vermarktung durch Eintrag im Grundbuchlich gesichert.

### **Umweltbelange**

#### Landschaftsschutz

Das Bebauungsplangebiet bezieht Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 'Südkreis' mit ein. Diese sind mit dem Entwicklungsziel 'Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' sowie 'Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Laubwäldern, Bruchwäldern, Moore und Heidegebieten mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräumen sowie von Gebieten mit seltenen Böden' belegt. Schutzfestsetzungen liegen nicht vor. Nördliche und westliche Teilbereiche des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

Entgegen des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sieht der Rechtsplanentwurf eine Zurücknahme der Bebauung auf die Bereiche außerhalb der Landschaftsschutzfestsetzungen vor, wodurch die zur Sicherung des Waldbestandes benötigte Abstandsfläche vergrößert wird.

### Landschaftspflegerischer Begleitplan / Eingriff / Ausgleich

Die Erstellung eines gesonderten landschaftspflegerischen Begleitplanes erscheint unangemessen, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt wird und der daraus erstellte Umweltbericht Hinweise auf naturschutzfachliche und landschaftsplanerische Anforderungen geben wird, die in den Rechtsplanentwurf mit einfließen. Der Eingriff wird gem. § 1a BauGB entsprechend naturschutzfachlicher Anforderungen selbstverständlich ausgeglichen.

### Waldabstand

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht eine Einfamilienhausbebauung mit einem Abstand von 24 m zum westlich gelegenen Waldrand vor. Hier wird der vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen geforderte Waldabstand von 20 m eingehalten. Entgegen des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sieht der Rechtsplannentwurf im Norden des Plangebiets eine Zurücknahme der Bebauung auf die Bereiche außerhalb der Landschaftsschutzfestsetzungen vor, wodurch die zur Sicherung des Waldbestandes benötigte Abstandsfläche auf 15 m vergrößert wird.

In NRW gibt es keine rechtlichen Regelungen, mit denen der Abstand zwischen einer Wohnbebauung und einem Wald festgelegt wird. Ein zwischenzeitlich aufgehobener Runderlass des Innenministers (MBL. NW 1975, 1477) gab einen Sicherheitsabstand von 35m als Sollbestimmung vor. Es handelte sich jedoch lediglich um eine Verwaltungsvorschrift, der die Untere Forstbehörde mit ihrer Forderung hier auch nachkommt. Es kann nicht generell gesagt werden, dass von nahe stehenden Bäumen Gefahren ausgehen. Es entspricht vielmehr der Lebenswirklichkeit, dass auch außerhalb von Wäldern Bäume in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohngebäuden stehen, sei es als Bäume im Garten, sei es als Teil einer Straßenbegrünung. Diese Bäume sind der Gefahr eines Baumwurfes nicht mehr und nicht weniger ausgesetzt als innerhalb eines Waldes bzw. am Waldrand stehende Bäume.

### Artenschutz

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung §§ 44 und 45 BNatSchG durchgeführt. Relevant für die Planung sind der Eisvogel und die Gruppe der Fledermäuse. Der zum Bebauungsplan erstellte Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Winter- oder Sommerquartiere im Plangebiet nicht vorhanden sind. Eine besondere Bindung der Arten an das Plangebiet ist nicht anzunehmen. Konflikte mit der Fledermausfauna werden als nicht erheblich eingestuft und eine Beeinträchtigung der Fledermauspopulation durch die Planung ist nicht anzunehmen.

### Pufferstreifen von 10 m zum Frankenforstbach

Südlich, außerhalb des Plangebietes fließt der Frankenforstbach/ Vüfelser Bach. Der Rechtsplanentwurf setzt im Süden des Plangebietes eine bestehende, schon ausgebaute Erschließungsfläche für das auf Kölner Stadtgebiet befindlichen Einlaufbauwerk des Zweckverbandes Rechtsrheinischer Kölner Randkanal fest. Eine Pufferzone von ca. 12m bis zur Bachmitte bleibt bestehen.

### Unterbindung von Toren / Zuwegung zum Wald

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht von den privaten Grundstücken keine Erschließung des Waldes bzw. der Grünfläche vor, die mit Fahrzeugen oder Schubkarren befahrbar sind.

## **Inhalt des Bebauungsplans**

Ziel der Planung ist es, die Fläche der brach gefallenen Anlage einer Wohnnutzung zuzuführen und die Altlasten der ursprünglichen Nutzung als Klär- bzw. Regenrückhalteanlage zu sanieren. Sinnvoll ist an dieser Stelle des Siedlungsrandes, die Entwicklung einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung als Übergang zur offenen Landschaft und Abrundung des westlichen Ortsrandes von Refrath. Den Gebäude- und Grundstücksgrößen werden die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu Grunde gelegt, um den Siedlungscharakter der Umgebung zu wahren, bzw. die Baustruktur angemessen zu erweitern. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im Westen des Plangebietes soll der Übergang zum unmittelbar anschließenden Grünzug gewährleistet werden.

Erschlossen wird das Gebiet von Südosten über die Straße 'Am Eichenkamp' und weiter als Ringerschließung 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 vorgesehen, um eine leichtere Erreichbarkeit des neuen Wohngebietes sowie den Übergang in den dahinter liegenden Landschaftsraum zu gewährleisten.

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

## **Zusammenfassung der erstellten Gutachten**

### **Umweltbelange**

#### Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG ist durchgeführt worden.

Relevant für die Planung sind der Eisvogel und die Gruppe der Fledermäuse. Der zum Bebauungsplan erstellte Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Winter- oder Sommerquartiere im Plangebiet nicht vorhanden sind. Eine besondere Bindung der Arten an das Plangebiet ist nicht anzunehmen. Konflikte mit der Fledermausfauna werden als nicht erheblich eingestuft und eine Beeinträchtigung der Fledermauspopulation durch die Planung ist nicht anzunehmen.

#### Landschaftsschutz

Das Bebauungsplangebiet bezieht Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 'Südkreis' mit ein. Diese sind mit dem Entwicklungsziel 'Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' sowie 'Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Laubwäldern, Bruchwäldern, Moore und Heidegebieten mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräumen sowie von Gebieten mit seltenen Böden' belegt. Schutzfestsetzungen liegen nicht vor.

Entgegen des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sieht der Rechtsplanentwurf eine Zurücknahme der Bebauung auf die Bereiche außerhalb der Landschaftsschutzfestsetzungen vor, wodurch die zur Sicherung des Waldabstandes benötigte Abstandsfläche vergrößert wird.

### Ausgleich

Die Planung ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen von Maßnahmen erfolgen. Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt über ein „Ökokonto“. Das Konto ermöglicht es, dem Eingriff im Bebauungsplan auch einen Ausgleich an anderer Stelle zuzuordnen. 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“ (Hrs: MSWKS, MUNLV NW) bewertet.

In der Eingriffsbilanzierung verbleibt für den Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp - ein kompensatorisches Defizit von 29094 Punkten, die über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde seitens der Verwaltung eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungskonzeptes durchgeführt.

Auf das Untersuchungsgebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr und dem Flugverkehr ein.

Die Berechnungen zu den Schallimmissions- und Konfliktplänen der Stadt Bergisch Gladbach zeigen, dass keine weiteren Emittentenarten das Untersuchungsgebiet i.S. der geltenden Rechtsvorschriften belasten.

- Straßenverkehr

Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zuzuordnen. Der geforderte Lärmschutz ist mit den heute üblichen Baumaterialien zu erreichen. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 6197 - Am Eichenkamp - wird kein besonderer Lärmschutz erforderlich.

- Flugverkehr

Die Stadt Bergisch Gladbach ist von Fluglärm durch den Flughafen Köln / Bonn betroffen.

Zum Schutz gegen Fluglärm hat der Gesetzgeber im Fluglärmgesetz (FluglärmG) Schutzzonen definiert. Für Flugplätze, für die Lärmschutzbereiche nach dem „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ festgesetzt sind, gelten innerhalb der Schutzzonen die Regelungen dieses Gesetzes. Das Stadtgebiet Bergisch Gladbach liegt **außerhalb** dieser Schutzzonen.

### **Luftschadstoffimmissionen**

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Das Plangebiet liegt ca. 500m südlich von der stark befahrenen BAB A4 entfernt. Aufgrund der vorliegenden Daten hinsichtlich der Luftschadstoffimmission in Bergisch Gladbach und unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand und der Planung kann davon ausgegangen werden, dass es im Bebauungsplangebiet zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzen für Luftschadstoffimmissionen kommt.

## **Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen im Plangebiet nicht möglich.

Somit erfolgt die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz der Straße Am Eichenkamp. Im Straßenprofil befinden sich unterirdisch sowohl die entsprechenden Versorgungsleitungen, als auch ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal zur Entsorgung.

## **Altlasten**

Das Plangebiet umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 130 -Am Eichenkamp -. Dabei handelt es sich um das Betriebsgelände einer ehemaligen, städtischen Kläranlage in Refrath. Derzeit befinden sich noch einige der alten Anlagenbestandteile (Klärbecken, Pumpenhäuschen etc.) auf dem Gelände. Für die gesamte Fläche liegen ein umweltgeologisches Gutachten sowie ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vor. Danach müssen für die unbedenkliche Nutzung der Fläche als Wohngebiet alle vorhandenen unter- und oberirdischen Aufbauten beseitigt werden und die Restflächen von belasteten, anthropogenen Auffüllungen befreit werden. Bei der Neuerrichtung der Wohnbaugrundstücke ist sodann sicher zu stellen, dass die Vorgaben der BBodSchV eingehalten werden.

Insofern ist ein erhöhter Aufwand zur Herrichtung der Fläche erforderlich, weshalb die derzeit festgestellten Belastungen des Untergrundes als erheblich im Sinne von § 9, Abs. 5, Nr. 3 anzusehen sind.

Somit erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Bzgl. ausführlicher Informationen zu den im Entwurf getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (Umweltbericht, Bodenuntersuchung und schalltechnische Untersuchung) wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6197 - Am Eichenkamp - erarbeitet.

Alle Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Nächster Verfahrensschritt ist nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

### **Anlagen**

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