

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich <b>Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung</b>	Drucksachen-Nr. <b>448/2008</b>	
<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>	
	<input type="checkbox"/> <b>Nichtöffentlich</b>	
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>21.08.2008</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1521 - Diepeschrather Weg -  
- Beschluss zur Aufstellung  
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

**Bebauungsplan Nr. 1521 – Diepeschrather Weg –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des

**Bebauungsplanes Nr. 1521 – Diepeschrather Weg –**

auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1521 – Diepeschrather Weg – ist eine Anfrage der Grundstückseigentümer, für die rückliegenden Bereiche der Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 4, Flurstücke 3622, 3403, 3404, 3406, 4879, 5621 sowie das Flurstück 3621 mit einem Bebauungsplan Baurechte zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Plangebietsfläche bis auf eine Parzelle im Nordwesten ‚Wohnbaufläche‘ vor.

Der Bürgermeister schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1521– Diepeschrather Weg – auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes fortzusetzen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mittels Aushang durchzuführen. Die im Rahmen des Baulandmanagement geführten Verhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird erst durchgeführt, wenn die Zustimmungen der Grundstückseigentümer im Rahmen des Baulandmanagement schriftlich vorliegen.

## **Planinhalte**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, den rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang des Diepeschrather Weges für eine lockere Einfamilienhausbebauung zu erschließen. Die Planung rundet die vorhandene Bebauung in Verlängerung der Bebauung an der Thüringer Straße ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Bergisch Gladbach Hand am nordwestlichen Rand der Eschenbroichsiedlung. Das Plangebiet wird begrenzt durch eine Gastrasse mit anschließender Waldfläche im Westen, die Talaue des Mühlbaches/ Mutzbaches (Landschaftsschutz) im Norden, die Wohnbebauung der Thüringer Straße im Osten sowie den Diepeschrather Weg im Süden.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1521– Diepeschrather Weg – sieht 11 Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung vor. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Diepeschrather Weg aus über den Ausbau der Wegeparzelle am westlichen Plangebietsrand sowie eine von West nach Ost ins Plangebiet verlaufende Stichstraße. Aufgrund der unterschiedlichen Plangebietstiefen sowie der Bestandssituation erfolgt nur im östlichen Teil eine beidseitige Bebauung der Straße.

## **Umwelterheblichkeit**

Im Vorfeld der Vorentwurfsplanung wurden für die erste Fassung des Umweltberichts die Umweltbelange für das Plangebiet erhoben und im Rahmen des sogenannten Scopings die mit Umweltbelangen befassten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Das westlich ans Plangebiet angrenzende Erholungsgebiet Diepeschrather Mühle sowie die nördlich angrenzende Mutzbachau sind im kurz vor der Rechtskraft stehenden Entwurf des Landschaftsplans Südkreis als **Landschaftsschutzgebiet** festgesetzt. Zugleich sind diese Flächen als schutzwürdiges **Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW** kartiert. Eine eventuelle Beeinträchtigung des Biotops durch das Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu überprüfen.

Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone III B** des Wasserwerks Köln-Höhenhaus. Die Gebzw. Verbotstatbestände sind zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes sind hohe Grundwasserstände zu erwarten. Eine Versickerung oder

Rückführung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist zur Erhaltung der aktuellen Grundwasserstände von besonderer Bedeutung. Es ist ein hydrogeologisches Gutachten notwendig, um den Eingriff in das **Grundwasser** und die Bachau abschätzen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes beschreiben zu können.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Wasser führender Graben mit naturfernen steilen Böschungen, welcher zum Einzugsgebiet des Mutzbaches gehört und der Entwässerung der angrenzenden Gärten dient. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist der Graben verrohrt. Die Untere Landschaftsbehörde fordert einen Schutzstreifen von mindestens 3m.

Da die Stadt derzeit unter anderem für das Einzugsgebiet Diepeschrather Weg ungedrosselt **Niederschlagswasser** in den Mutzbach einleitet, ist unabhängig von der neuen Wohngebietsausweisung ein entsprechendes Regenrückhaltebecken (RRB) zu errichten. Der Standort für das RRB ist im Bereich der neuen Erschließungsstraße oder des vorhandenen Diepeschrather Weges vorgesehen. Falls die Möglichkeit einer Versickerung im Plangebiet nicht besteht, ist die Niederschlagsentwässerung der geplanten Bebauung dort anzuschließen. Mit der Unteren Wasserbehörde ist ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung des § 51a LWG abzustimmen.

Das **Relief** im Plangebiet steigt ausgehend von der nördlich angrenzenden Mutzbachau bis zum Diepeschrather Weg hin leicht an. Die als Gartenland genutzten Flächen des Plangebietes weisen keine staunassen Bereiche auf, während die angrenzende Mutzbachau großflächig nass bzw. feuchtgeprägt ist. Es ist insofern anzunehmen, dass der Graben entlang der nördlichen Gartengrenze und die erhöhte Lage des Plangebietes zu einer oberflächigen Entwässerung der **Böden** führen. Teilweise sind die Böden durch Aufschüttungen anthropogen überprägt. Aufgrund der nördlich angrenzenden Mutzbachau ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Gleyböden vorhanden sind. Diese haben als grundwasserbeeinflusste Böden einen erhöhten Schutzanspruch, welcher ggf. im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auszugleichen wäre. Im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens ist insofern zugleich der Bodentyp im Plangebiet festzustellen.

Durch die geplante Bebauung ist der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen wie Luftaustausch, Filter- und Pufferwirkung und Versickerung des Niederschlagswassers in Teilen des Plangebietes zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Sicherung offenerdiger Flächen, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, möglichst lockere Bauweise und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien sollten bei der weiteren Planung beachten werden.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes besteht aus Gärten, deren **Vegetation** sich aus Ziergehölzen, Nutzpflanzen, Obststräuchern, Obstbäumen und teilweise großem Baumbestand zusammensetzt und im Zusammenhang mit den umgebenden Biotopen eine hohe ökologische Bedeutung aufweist. Der nordwestliche Bereich wird intensiv als Weide für Ponys genutzt. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist insbesondere der Erhalt der großen Eiche und Blutbuche wünschenswert.

Im Bereich der an das Plangebiet im Westen angrenzenden gehölzfreien Gastrasse hat sich eine artenreiche Feuchtwiesenbrache entwickelt, die auch als Saumbiotop zum angrenzenden Wald von hoher ökologischer Bedeutung ist und erhalten bleiben sollte. Auch die Mutzbachau stellt einen gut ausgebildeten Biotopkomplex mit hoher Artenvielfalt und **geschützten Pflanzen- und Tierarten** dar. Eine eventuelle Beeinträchtigung durch das Vorhaben im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse und die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das zwischen Gastrasse und Fußwegeverbindung zur Mutzbachau befindliche Feldgehölz wird durch die geplante Bebauung bzw. die Erschließungsstraße nicht tangiert. Gleiches gilt für den westlich an die Gastrasse angrenzenden **Waldbestand**. Der Abstand zur geplanten Wohnbebauung beträgt mindestens 25m.

Das Plangebiet ist abgesehen von dem als Weide genutzten Bereich mit seinen insgesamt vielfältig strukturierten Gärten und insbesondere einigen weithin sichtbaren Bäumen (Stieleiche, Blutbuche)

als prägend für das **Landschaftsbild** einzustufen und übernimmt eine gewisse visuelle Funktion im Übergangsbereich zwischen bestehender Bebauung und angrenzender Landschaft.

Die voraussichtliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung kann durch den Erhalt großer Bäume und durch eine erneute Eingrünung vermindert werden.

Auswirkungen für die Umweltbereiche Altlasten, Klima, Luftschadstoffe und Lärm-/Lichtemissionen liegen entweder nicht vor oder sind unerheblich.

Der Umweltbericht (Stand Scoping) ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1521 – Diepeschrather Weg –

<-@