B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen –
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Konzeption
- **4.1 Allgemeine Planungsziele**
- **4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
  - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
  - 4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - 4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung
  - 4.2.6 Grünflächen
  - 4.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- **4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**

5. Umweltbelange
- **5.1 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung**
- **5.2 Gewässer / Hydrogeologie**
- **5.3 Lärm**

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände. Die Flächengröße beträgt etwa 6 ha. Es wird geprägt von einer ehemaligen Hofanlage im Norden und straßenbegleitender Wohnbebauung sowie größeren Wald-, Wiesen- und Gartenflächen.

In den Jahren 2000 und 2001 hat die Stadtverwaltung Bergisch Gladbach für den Bereich Schildgen / Katterbach eine Strukturuntersuchung sowie einen Entwicklungsplan erstellt. Danach soll die Entwicklung der beiden Wohnplätze vorrangig in den zentrumsnahen Freiflächen erfolgen. Der Entwicklungsplan sieht daher eine Wohnbebauung im Bereich Plackenbruch / Eichen und die Änderung des Flächennutzungsplans vor. Auch die Städtebauliche Voruntersuchung Plackenbruch/ Eichen vom März 2002 enthält den Vorschlag einer Abrundung der östlich der Kempener Straße anschließenden Wohnbauflächen.

Der Bereich Eichen / Neuenhauser Weg ist von einer heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Er unterliegt seit Jahren einem hohen Siedlungsdruck. Auf Grund der vorhandenen Gebäude sind die Zwischenräume planungsrechtlich als Baulücken (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Hierdurch hat sich in den vergangenen Jahren trotz der Darstellung einer „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan und der teilweisen Überlagerung des Plangebiets durch den Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ eine rege Bautätigkeit entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum Ziel, im Bereich Eichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, indem die Bebaubarkeit der noch unbebauten Grundstücke planerisch geregelt wird. Ein Bebauungsplan hätte den weiteren Zweck, Biotopbereiche und Grünverbindungen zu sichern. Der Bebauungsplan wäre zugleich Voraussetzung für den endgültigen Ausbau der Straße Eichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Straße Eichen zwischen dem Neuenhauser Weg und der Kempener Straße. Es wird im Norden durch den Neuenhauser Weg, im Westen durch die Siedlung Hülsenanger und die Kempener Straße, im Süden durch die Bebauung Schmillenburg und im Osten durch die Bebauung Im Schönen Feld und den vorhandenen Campingplatz begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1243 – Eichen – ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan
Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan
Entgegen den realen Verhältnissen vor Ort stellt der Flächennutzungsplan für den gesamten Bereich Eichen – und für große Teile des Neuenhauser Weges – „Grünfläche“ dar. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Im Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen – sind die Ergebnisse der Städtebaulichen Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen zu beachten (März 2002), die wiederum auf der Strukturuntersuchung und dem Entwicklungsplan „Schildgen / Katterbach“ aufbaut.

Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung im Innenbereich zu erreichen und hier eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu entwickeln.

Über die Straße Eichen werden heute zwölf Gebäude – überwiegend Einfamilienhäuser – erschlossen. Der Bebauungsplan greift die Struktur vor Ort auf und ergänzt sie um vier Gebäudegruppen an je einem Straßenstich. In Fortsetzung der vorgefundenen Bebauungsstruktur entsteht so der Eindruck eines „gewachsenen“ Siedlungsgebietes. Der städtebauliche Entwurf wird so ausgelegt, dass um jeweils eine Wohnstraße mit einer entsprechenden Wendeanlage eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Nach dem städtebaulichen Konzept können insgesamt ca. 30 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Über den Neuenhauser Weg werden zusätzlich noch einmal vier Gebäude erschlossen.

Gemäß einer Vorgabe aus der Städtebaulichen Voruntersuchung orientieren sich die geplante Bebauung und die bauliche Dichte am Bestand der Straßen Eichen und Im Schönen Feld. Vorgesehen sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser bei Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 qm.

Der Entwurf verzichtet bewusst auf eine stärkere Verdichtung, zum einen wegen der Erschließung über die relativ schmale Straße Eichen, und zum anderen, um die zusätzliche Versiegelung und damit den Regenwasserabfluss und die dadurch bedingte zusätzliche Belastung der Vorfluter in dem von sehr feuchten Bodenverhältnissen geprägten Plangebiet so gering wie möglich zu halten.

Ebenfalls gemäß einer Vorgabe aus der Städtebaulichen Voruntersuchung werden die im Plangebiet vorhandenen Bachläufe und bewaldeten Flächen von der Bebauung ausgenommen. Die Planung hält bewusst Abstand zur Kempener Straße. Zum einen soll ein Eingriff in die Grünbereiche zwischen dem Bachlauf und der Kempener Straße vermieden werden. Zum anderen ist es auch aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll, mit Wohngebäuden einen Abstand zur viel befahrenen Kempener Straße und zu dem Bolzplatz der Grundschule Katterbach einzuhalten.

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Kempener Straße. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt entgegen der Zielvorgabe aus der Städtebaulichen Voruntersuchung allein über die Straße Eichen. Die heute bereits vorhandene Wegeführung zum Neuenhauser Weg lässt einen Ausbau zu einer Erschließungsstraße auf Grund der engen Gebäudestelle nördlich des Katterbaches nicht zu. Darüber hinaus liegt das Schwergewicht der heutigen und der geplanten Siedlungsentwicklung an der Straße Eichen, so dass die Verbindung über die Straße Eichen zur Kempener Straße deutlich kürzer ist als bei einer Verkehrsführung über den Neuenhauser

Weg. Die heute vor Ort vorhandene Engstelle zu Beginn der Straße Eichen, die von den Gebäuden Nr. 5 und 6 gebildet wird, wird mit der Überplanung des Hauses Nr. 6 aufgehoben.

Wichtiger Bestandteil der Planung sind fußläufige Verbindungen über die Straße Eichen in Richtung Neuenhauser Weg und darüber hinaus in Richtung Plackenbruch sowie von Sträßchen Siefen über das Plangebiet zur Kempener Straße und damit zur Grundschule Katterbach. Auch zwischen der Siedlung Hülsenanger und dem Plangebiet ist ein Fußweg vorgesehen.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dazu, die vorhandenen und neuen Wohnlagen vor störenden Nutzungen, die übermäßig viel Verkehr im Plangebiet induzieren würden, zu schützen. Der Sicherung der Wohnruhe kommt dabei große Bedeutung zu. Die ausgeschlossenen Nutzungen wären darüber hinaus der Entwicklung einer kleinteiligen und aufgelockerten Siedlungsstruktur abträglich. Im Bereich der Bestandsbebauung sichert die Festsetzung die derzeit vorhandenen Nutzungen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Neubauflächen von 0,3 ist aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Sie bleibt unter der Obergrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO), um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes mit großen Grünanteilen zu sichern. Die überwiegende Festsetzung einer GRZ von 0,3 wurde auch getroffen, um den zu erwartenden Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Unter Beachtung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist folglich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % zulässig, der auch mit dem gewünschten aufgelockerten Charakter der Siedlung korrespondiert. Der städtebauliche Vorentwurf zeigt, dass die Werte eingehalten werden können und noch Spielräume für spätere bauliche Entwicklungen vorhanden sind. Dem Schutzgut Boden wird dadurch in hohem Maße Rechnung getragen.

Im Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung am Neuenhauser Weg sowie in Teilen der Bestandsbebauung entlang der Straße Eichen wird die GRZ wegen der zum Teil geringeren Grundstücksgrößen mit 0,4 als Obergrenze, die der § 17 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zulässt, festgesetzt.

In den bereits von Bestandsbebauung geprägten Bereiche an der Straße Eichen (im Süden wie im Norden) sowie am Neuenhauser Weg sind heute zum Teil zweigeschossige Gebäude vorhanden. Die bestehenden Baurechte sollen durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan setzt daher für diese Bereiche maximal zwei Vollgeschosse fest. Für die neu geplanten Wohngebiete an den Stichstraßen wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um ein verträgliches Einfügen in die landschaftlich geprägte Umgebung zu sichern. Auch bei der Bestandsbebauung Im Schönen Feld handelt es sich um eingeschossige Einfamilienhäuser. Die geplante Eingeschossigkeit entspricht dem Ziel einer Wohnbebauung mit großen Grundstücken und geringer baulicher Dichte. Für das Grundstück an der Kempener Straße wird eine an der vorhandenen Bebauung an der Hauptver-

kehrsstraße orientierte Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Einzelnen zu steuern, wird im Bereich der Neubebauung zusätzlich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Zusätzlich wird bestimmt, wie diese Höhe zu berechnen ist. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten durch Wintergärten u.ä. in Form von textlichen Nebenbestimmungen eingeführt worden. Um die Vorentwurfsplanung mit ihrer relativ geringen Dichte möglichst weitgehend in den Bebauungsplan zu übersetzen und die Zahl der potenziellen Plangrundstücke zu begrenzen, wurden die Baufenster überwiegend baukörperbezogen und nur in wenigen Fällen bandartig festgesetzt.

Die für einzelne Neubauten im Norden des Plangebiets festgesetzten Baufenster berücksichtigen größtmögliche Abstände zu nahegelegenen Waldflächen.

Im Neubaubereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzungen zur Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert. Für die Bestandsbebauung am Neuenhauser Weg sowie das Einzelgrundstück an der Kempener Straße wird mit der offenen Bauweise eine weniger restriktive Festsetzung getroffen.

4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen im Neubaubereich auf max. zwei Wohnungen (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt – wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzelhäuser und die Beschränkung der GRZ – das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Blockinnenbereich. In dieser städtebaulich sensiblen Lage sind besondere Vorkehrungen gegen eine zu hohe Verdichtung erforderlich. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Neubaugebiets über zwei Stichstraßenlösungen wäre eine zu hohe bauliche Dichte (z.B. Geschosswohnungsbauten) der Wohnruhe abträglich und wird durch die Festsetzung wirkungsvoll unterbunden.

Auch das innere Verkehrsnetz der Neubausiedlung mit seinen Querschnittsbreiten und der Anzahl der Besucherparkplätze ist auf das städtebauliche Konzept bezogen und wäre bei einer unerwünschten Zunahme der Verkehrsmenge nicht ausreichend dimensioniert.

4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt ausschließlich über die Straße Eichen, die von der Landesstraße L 288, Kempener Straße, abzweigt. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über kurze Stichstraßen mit Wendeanlagen. Durch Verzicht auf eine durchgehende Verbindung zwi-

schen der Kempener Straße und dem Neuenhauser Weg bleibt das Wohngebiet frei von gebietsfremdem Kraftfahrzeugverkehr.

Der Kreuzungsbereich Kempener Straße / Eichen muss in Folge der Planung umgestaltet werden. Die Zufahrt Eichen wird deutlich aufgeweitet. Auf der Kempener Straße, die an dieser Stelle ausreichend breit ist, soll durch Neumarkierung eine Linksabbiegespur in die Straße Eichen eingerichtet werden. Die hier vorhandene Bushaltestelle muss in diesem Zusammenhang in Richtung Norden verlegt werden.

Die Straße Eichen ist derzeit keine öffentliche Straße und auch nur teilweise im Eigentum der Stadt. Insbesondere im Einmündungsbereich an der Kempener Straße ist eine Aufweitung des Straßenraums erforderlich. Im weiteren Verlauf der Straße ist eine Verbreiterung ebenfalls erforderlich, aber nicht durchgehend möglich. Das bestehende Gebäude Eichen Nr. 6 wird zu Gunsten der Straßenaufweitung überplant. Es handelt sich um ein Schlüsselgrundstück für das gesamte Plangebiet. Das Gebäude ist von verhältnismäßig schlechter Bausubstanz. Die Eigentümer haben einer Überplanung im Vorfeld der Planung zugestimmt.

In Zusammenarbeit mit dem Büro BWK Ingenieure GbR wurde parallel zum Bebauungsplan eine Straßenplanung erstellt. Die geplanten Straßen sind reine Anliegerstraßen mit ausschließlicher Erschließungsfunktion. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse (Querschnittsbreiten für den Begegnungsfall, Besucherparkplätze, straßenbegleitende Grünflächen) bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden. Innerhalb der Straßen mit einer Breite von 6,50 ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen möglich.

Ergänzend zu dem Erschließungsstraßennetz werden in Ost-West-Richtung (Verbindung zwischen der östlichen Planstraße und der Straße Sträßchen Siefen) und Nord-Süd-Richtung (Verbindung zwischen der nördlichen Planstraße und dem Neuenhauser Weg) selbständig geführte Rad- / Fußwegverbindungen vorgesehen. Darüber hinaus ist ein Anschluss des Plangebiets an die Siedlung Hülsenanger geplant.

Die Ost-West-Verbindung schafft heute nicht bestehende fußläufige Anbindungen der Wohnbereiche östlich des Plangebiets zur Kempener Straße und vor allem zur Grundschule Katterbach.

Die geplante Nord-Süd-Verbindung ersetzt eine heute weiter östlich bestehende Wegeverbindung. Der neue Weg stellt die direkte Verbindung des Plangebietes zur Straße Im Plackenbruch und damit zum Ortszentrum Schildgen dar. Die von der Straße Eichen kommende neue Erschließungsstraße und eine fußläufige Fortsetzung in Richtung des Katterbaches ist zur Erschließung des geplanten Spielplatzes ohnehin erforderlich, so das der Weg auch gleich um 50 m bis zum Neuenhauser Weg verlängert werden kann. Der geplante Fußweg wird östlich der unterhalb des Neuenhauser Weges bereits vorhandenen Baumreihe geführt, so dass die Baumreihe einen Puffer zwischen Weg und dem angrenzenden Reihenhausgrundstück bildet. Das östlich des Weges gelegene Grundstück ist bisher nicht bebaut, so dass sich die Hochbauplanung auf den Weg einstellen kann.

Der Neuenhauser Weg ist heute in der Örtlichkeit östlich der Einmündung Eichen als Schotterstraße von ca. 3 m Breite ausgebaut. Er bindet den Bereich Plackenbruch / Eichen an den Odenthaler Markweg an und erfüllt eine wichtige Funktion im Rad- und Fußwegenetz. Diese Funktion wird im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus soll die Verbindung aber auch künftig für die Anlieger in

diesem Bereich – insbesondere den Campingplatz – befahrbar bleiben, um weiträumige Umwegfahrten zu vermeiden. Durchgangsverkehre bestehen heute auf dieser Strecke nicht und sind auch bei dem aktuellen Ausbaustandard nicht zu erwarten.

Südlich des östlichen Erschließungsstichs und des sich anschließenden Fuß- und Radwegs wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass die südlich angrenzenden Grundstücke Im Schönen Feld rückwärtig erschlossen werden. Auch wenn nach Umsetzung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Baurechte nach § 34 BauGB auf diesen Grundstücken entstehen, wird mit der getroffenen Festsetzung verhindert, dass die Grundstücke eine gesicherte Erschließung im Sinne der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen aufweisen können. Die Festsetzung dient darüber hinaus dem Ziel, eine Erschließungsbeitragspflicht der angrenzenden Grundstücke Im Schönen Feld zu vermeiden, deren Eigentümer durch den Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeit oder sonstige wirtschaftliche Vorteile erlangen.

4.2.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Im Norden des Plangebiets wird südlich des Bachlaufs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Bedarfsdeckung an Spielflächen liegt im Wohnplatz Katterbach bei 24 %. Zurzeit gibt es nur drei Spielplätze, die alle entweder in großer Entfernung zum Plangebiet liegen oder nur durch eine Überquerung der Kempener Straße zu erreichen sind. Der festgesetzte Spielplatz dient dazu, den beschriebenen Bedarf zumindest teilweise zu decken.

Weitere öffentliche Grünflächen sind straßenbegleitend festgesetzt. Sie dienen u.a. der Unterbringung von Regenentwässerungsanlagen. Im Bereich der Grünfläche parallel zu der westlichen Stichstraße liegt ein kleineres Fließgewässer.

Private Grünflächen

Die Wald- und Freiflächen im Osten und Süden des Plangebiets werden als private Grünflächen festgesetzt. Einzelne Teilbereiche werden überlagert mit Festsetzungen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 5.1). Die straßenbegleitende Grünfläche am Südrand der östlichen Planstraße dient im Verein mit dem Verbot von Ein- und Ausfahrten dem Ziel, die südlich angrenzenden Grundstücke von der Erschließung und damit möglichen Erschließungsbeitragspflichten auszunehmen.

4.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt an verschiedenen Stellen im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die Maßnahmen werden über die Textlichen Festsetzungen bestimmt. Sie dienen der Eingriffsverminderung bzw. dem planinternen Ausgleich für den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft. In Kap. 5.1 werden die Maßnahmen im Einzelnen beschrieben.

4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der ökologisch hochwertige Eichen-Buchen-Wald im Osten des Plangebietes unterliegt gegenwärtig dem Landschaftsplan Nr. 4 "Mittlere Dhünn", der nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1243 – Eichen – für dessen Geltungsbereich aufgehoben wird. Um die Erhaltung des Waldbestandes zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der im Plan festgesetzten ‘Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen’ der Baumbestand zu erhalten ist. Die Entnahme von Einzelbäumen und Pflegemaßnahmen – auch im Sinne Verkehrssicherungsmaßnahmen - ist zulässig. Lücken über 500 qm sind wieder mit bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Zur Vermeidung weiterer Eingriffe, beispielsweise während der Bauphase, wird im Uferbereich des nördlichen Zulaufes zum Katterbach innerhalb einer Gartenfläche eine besonders schutzwürdige, gewässertypische Erlengruppe zur Erhaltung festgesetzt.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume.

Die Länge der Gauben wird festgesetzt, um einerseits die Dachlandschaft abwechslungsreich zu gliedern und andererseits die harmonische Gliederung der Dächer zu regeln und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diesem Ziel dient auch die Regelung, dass Dachaufbauten und -einschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind.

Die Firststellung wird innerhalb der für Baufenster, in denen Doppelhäuser zulässig sind, geregelt, um eine Traufständigkeit der Gebäude zu erreichen und eine „Sägezahnbebauung“ in Folge einer Giebelständigkeit zu verhindern. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind von der Festsetzung ausgenommen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

5. Umweltbelange

5.1 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung verpflichtet. Die von der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom Juni 2004 stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar. Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffes erfolgt auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NW 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft'.

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 1a (3) BauGB zu bewerten. Damit ist für diese Flächen kein Ausgleich notwendig, da der Eingriff bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Freiflächenkomplex, der geprägt ist durch Obstgärten, Zier- und Nutzgärten, naturnahe Waldbestände und eine Gehölzbrache. Den Waldbestand im Süden des Plangebietes durchfließt von Südosten nach Nordwesten ein Abschnitt des Katterbaches. Ein Zulauf zum Katterbach gliedert den Bereich der Gärten weiter nördlich im Plangebiet.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 "Mittlere Dhünn". Große Teile des Neuenhauser Weges und der Straße Eichen liegen im Geltungsbereich dieses Landschaftsplans und sind mit der Festsetzung „Landschaftsschutz“ belegt. Der Landschaftsplan stellt für die nordöstlich im Plangebiet gelegene Waldfläche "Wiederaufforstung unter Ausschluss oder Verwendung bestimmter Baumarten" dar. Für die Fläche südlich des Neuenhauser Weges westlich Eichen ist eine „natürliche Entwicklung“ festgesetzt. Hier wurden jedoch bereits Bauvorbescheide erteilt.

Das Plangebiet wird nicht durch geschützte Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW oder Biotope des Biotopkatasters der LÖBF tangiert.

Der Grünrahmenplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt die Grün- und Waldflächen des Plangebietes, die im Bebauungsplan weitestgehend erhalten werden, als vielfältig strukturiertes Trittsteinbiotop im Siedlungsbereich und Bestandteil eines größeren Biotopkomplexes im Rahmen des Biotopverbundsystem der Stadt dar.

Südlich und östlich der Straße Eichen wird das Plangebiet von zwei ca. 6000 m² und ca. 9.000 m² großen Waldflächen geprägt. Der Waldbestand stellt in dieser Zusammensetzung und Ausdehnung ein noch intaktes Relikt der potentiell natürlichen Vegetation und ein wertvolles Verbundelement zu umliegenden Waldbereichen im Plackenbruch dar. Insgesamt hat die Fläche als Teilbereich eines wertvollen Waldbestandes und insbesondere als Bestandteil der Katterbachaue eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Im Bereich des Katterbaches, der am nördlichen Rand des südlichen Waldbestandes fließt, stocken alte Eichen und Erlen. Das Gewässerbett ist im westlichen Bereich der Waldfläche aufgrund der temporär starken Wasserführung eingeschnitten und erweitert. Aufgrund der angrenzenden Gartennutzung ist der Uferbereich vor allem durch Gartenabfälle beeinträchtigt. Der Katterbach durchfließt im Anschluss an die Waldfläche eine Gehölzbrache entlang der Kempener Straße. In diesem Bereich ist das Gewässerbett durch dichten Gehölzbewuchs geprägt und hat einen naturnahen Charakter.

Im zentralen und nördlichen Bereich des Plangebietes durchfließen von Ost nach West zwei Zuläufe zum Katterbach das Plangebiet. Der nördliche Zulauf ist abschnittsweise verrohrt bzw. durchfließt intensiv genutzte Gärten mit überwiegend verbautem Bachbett und verdichteten Uferbereichen. Die Uferbereiche sind geprägt durch Scherrasenflächen und Ziergehölzen. Eine standorttypische Vegetation konnte sich hier kaum entwickeln.

Östlich der Kempener Straße / nördlich der Straße Eichen befindet sich eine dichte Gehölzbrache mit Sträuchern und jungem Baumaufwuchs. Die Gehölzfläche hat in ihrer Funktion als Waldrandbereich eine hohe ökologische Bedeutung.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend intensiv genutzte Gärten. Die Gärten nehmen einen hohen Flächenanteil im Plangebietes ein und bilden in ihrer Gesamtheit einen strukturreichen Biotopkomplex mit mittlerer ökologischer Bedeutung.

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Eingriff schließt die ökologisch empfindlichen Bereiche im Plangebiet weitgehend aus. Das Vermeiden der Inanspruchnahme der Fließgewässerbereiche und der überwiegenden Waldfläche bedeutet eine Erhaltung der natürlichen Böden im Sinne der Bodenschutzklausel und die Erhaltung der Biotopfunktionen. Des Weiteren wird der Eingriff nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Eingrünung der Wohnanlagen mit Zier- und Nutzgärten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ: 0,3) reduziert. Als weitere Verminderungsmaßnahme wird eine Hecke auf der Südseite des östlichen Erschließungsstichs festgesetzt.

Es verbleiben dennoch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in dem der Eingriffsregelung unterliegenden Planbereich, für die daher Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es aufgrund § 18 BNatSchG und § l a BauGB erforderlich, den Umfang und die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs erfolgt numerisch auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind grundsätzlich die Möglichkeiten des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes als vorrangig zu betrachten. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

A 1 Anlage und Bepflanzung einer Retentionsmulde

Zur Entwässerung des Plangebietes ist im Nordwesten eine Retentionsmulde mit Überlauf in den angrenzenden Zulauf zum Katterbach geplant. Die Mulde wird nicht als technisches Bauwerk, sondern als flache, eingetiefte Rasenfläche mit zeitweiligem Einstau geplant. In den Randbereichen der Mulde ist eine heckenartige, freiwachsende Gehölzanpflanzung von ca. 5 m Breite geplant. Die Gehölzpflanzung soll der strukturellen und ökologischen Anreicherung des Plangebietes dienen und eine abschirmende Funktion zu angrenzenden Flächen wahrnehmen. Entlang des Katterbach-Zulaufs kann sie zur Entwicklung eines naturnahen Uferstreifens beitragen.

A 2 Naturnahe Entwicklung des Uferbereiches am nördlichen Katterbach-Zulauf

Entlang des nördlichen Zulaufes zum Katterbach wird ein 10 m breiter Schutzstreifens angelegt. Der Uferstreifen dient der ökologischen Verbesserung des Bachlaufes und der Abschirmung zur angrenzenden Spielplatznutzung.

A 3 Öffnung eines naturnahen Bachabschnittes

Westlich der Straße Eichen soll ein Zulauf zum Katterbach in einer Länge von ca. 130 m geöffnet bzw. naturnah gestaltet werden. Für die Öffnung eignet sich zunächst eine Fläche von ca. 10 m Breite und 40 m Länge, während weiter westlich eine nur noch 3 m schmale Trasse zur Verfügung steht. Der Bachlauf soll hier durchgängig geöffnet werden, um die ökologische Funktion der Katterbachaue zu verbessern und das Plangebiet strukturell und ökologisch anzureichern. Die Festsetzung der Bachöffnung dient als Maßnahme zur allgemeinen ökologischen Verbesserung der Fließgewässer im Stadtgebiet.

Die detaillierte Ausgestaltung des Gewässerbettes soll in einer späteren Ausbau- und Gestaltungsplanung konkretisiert werden. Zur Sicherstellung der ökologischen Ziele in der weiteren Planung, ist die "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in NW " vom Landesumweltamt zu beachten. Die Maßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde vor Ort abzustimmen. Für die Maßnahme ist nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz nach Einzelprüfung voraussichtlich ein Plangenehmigungsverfahren erforderlich.

A 4 Standortgerechte Gehölzpflanzung

An der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine ca. 500 qm große Gehölzpflanzung angelegt. Das Gehölz soll als Strukturanreicherung und als Verbundelement der Waldbereiche dienen. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

A 5 Sicherung des Uferbereiches am östlichen Katterbach / Waldrandbepflanzung

Da die beiden südlichen Baumasken beiderseits der nach Süden führenden Planstraße z.T. in den Waldbestand eingreifen, wird festgesetzt, dass bei Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung der Waldfläche durch die geplante Baumaßnahme in diesem Bereich ein Waldrand bzw. im Anschluss an den Katterbach ein Uferstreifen angepflanzt bzw. ergänzt werden soll. Die Maßnahme dient der Sicherung des Uferbereiches und des angrenzenden Waldbiotops.

A 6 Naturnahe Entwicklung des Uferbereiches am westlichen Katterbach / Gehölzpflanzung

Zur Sicherung bzw. Wiederherstellung des Uferstreifens entlang des Katterbaches ist in diesem Bereich eine Gehölzanpflanzung vorgesehen, soweit dieser Bereich durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Bei Beeinträchtigung des hier aktuell bestehenden Gehölzes, muss dieser entsprechend der Pflanzliste im Anhang auf der vorgesehenen Fläche ergänzt oder wiederhergestellt werden.

Da die Möglichkeiten für weiteren Ausgleich innerhalb des Plangebietes erschöpft sind, kann dieser Bedarf nach § 1 a (3) auch außerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung einer Magerwiese)

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes incl. der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt noch ein Ausgleichsdefizit, das nach § 1 (3) BauGB auch außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Dieser Ausgleichsbedarf kann durch dass Ökokonto der Stadt Bergisch Glad-

bach gedeckt werden. Für den Ausgleich durch das Ökokonto stehen Grünlandflächen in Oberhombach zur Verfügung, die gemäß eines Bewirtschaftungsvertrages zwischen dem Eigentümer der Flächen und der Stadt nach dort festgelegten Maßgaben extensiv bewirtschaftet werden und dauerhaft gesichert sind. Eine Teilfläche dieser Gesamtmaßnahme (12.560 qm) wird dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1243 – Eichen – zur Verfügung gestellt.

Ziele der Raumordnung stehen der externen Ausweisung nicht entgegen. Auch der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach sieht eine Darstellung vor, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (Flächen für die Landwirtschaft). Die grundsätzliche Eignung der Fläche ist im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) festgestellt und beschrieben.

Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung des Gesamtflächenwertes des Plangebietes im Ausgangszustand mit dem Gesamtflächenwert des Plangebietes nach der Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten, externen Ausgleichsfläche ergibt einen 100%-igen Ausgleich. Der rechnerische Nachweis ist der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen.

Der Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB textlich den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Im Bebauungsplan sind die Flächen (Eingriffsgrundstücke), auf die sich die Zuordnungsfestsetzung bezieht, zeichnerisch dargestellt.

5.2 Gewässer, Hydrogeologie

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Oberflächengewässer, die nicht überbaut werden dürfen..

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein offener Abschnitt des Katterbaches, dessen Quellbereich bzw. Quellarme vermutlich in der südlichen Waldfläche liegen. Der Wasserlauf war zur Zeit der Kartierung (Mai/Juni 2004) nicht wasserführend. Er dient der Entwässerung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsgebietes Im Schönen Feld. Der Bach ist abhängig vom Zeitpunkt der Niederschläge temporär stark wasserführend. Die Uferbereiche sind hier entsprechend eines temporär wasserführenden Waldbaches ausgeprägt. Sie weisen kaum typische, krautige Feuchtvegetation auf, jedoch sind sie durch typischen Baum- und Gehölzbestand der Waldbäche geprägt.

Weiter im Norden des Plangebietes durchfließen von Ost nach West zwei ca.150 m lange Zuläufe zum Katterbach intensiv genutzte Gärten, einer davon offen, der andere überwiegend verrohrt. Diese Bachläufe sind hier stark durch menschlichen Einfluss geprägt. Der Bebauungsplan sieht im Rahmen des ökologischen Ausgleichs die Offenlegung des verrohrten Bachlaufs vor in dem Stück westlich der Planstraße bis zu seinem Einlauf in den Katterbach.

Zwischen der westlichen Stichstraße und dem Katterbach befinden sich nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde zwei weitere kleinere Fließgewässer, die allerdings nur selten Wasser führen. Die Planung berücksichtigt diese Gewässer. Der östliche der beiden Gewässerläufe liegt im Bereich der straßenbegleitend festgesetzten öffentlichen Grünfläche, der westliche durchquert das Baugebiet, wird aber von überbaubaren Flächen freigehalten.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Wasserwerk Köln-Höhenhaus.

Im Rahmen einer Geohydrologischen Untersuchung der Fa. GEOS vom April 2004 wurden im Plangebiet durch 8 Rammkernsondierungen die Boden- und Wasserverhältnisse untersucht. Dabei wurde überwiegend feinsandiger Mutterboden, unterlagert von tonigem bis schluffigem Bodenmaterial vorgefunden.

Die festgestellten Grundwasserstände liegen hier bei ca. 0,50 m in den feuchten Bereichen und bei 1,35 – 2,85 m in den übrigen Bohrbereichen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers während der Bauphase gegeben und muss z. B. durch technische Vorkehrungen vermieden werden.

Im Plangebiet liegt keine registrierte Verdachtsfläche hinsichtlich einer Schadstoffvorbelastung des Bodens vor.

5.3 Lärm

Das Gutachterbüro ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH hat im Mai 2004 durch eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die sich mit den nachfolgenden Lärmarten beschäftigt:

Straßenverkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes werden an den vier nördlich gelegenen Wohnhäusern der fünf Gebäude, die der Kempener Straße am nächsten liegen, durch Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) erreicht bzw. geringfügig überschritten. An dem direkt an der Kempener Straße gelegenen Gebäude werden die Orientierungswerte um bis zu 15 dB überschritten. An allen anderen zu schützenden Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten.

Die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm an den zu schützenden Nutzungen verändern sich durch die Realisierung der vorliegenden Planung (Zunahme des Verkehrs auf der Straße Eichen) nur unwesentlich gegenüber der Ist-Situation. Des weiteren unterschreiten die der Straße Eichen durch deren erstmalig öffentliche Widmung zuzuordnenden Beurteilungspegel sowohl an der Bestands- als auch der Planbebauung die Grenzwerte der 16. BImSchV wesentlich.

Zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Die DIN 4109 enthält Anforderungen an den passiven Lärmschutz. Darin werden zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgelegt.

Maßgeblichen Außenlärmpegeln (tags) von bis zu 60 dB(A) gemäß DIN 4109 sind die Lärmpegelbereich I und II zugeordnet. Die erforderliche Luftschalldämmung für diese Lärmpegelbereiche wird bereits durch Einhaltung der geltenden Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Die Lärmschutzfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die bestehende Bebauung parallel zur Kempener Straße. Zur Sicherung zumutbarer Innenraumpegel werden für die bestehenden Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V liegen, passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, die sich aus der DIN 4109 ableiten. Zusätzlich besteht für die o.g. Gebäude die Wahlmöglichkeit, die Grundrisse so zu gliedern, dass die lärmempfindlichen Nutzungen im Bereich der lärmabgewandten Seite angeordnet werden, oder falls dies aufgrund einer günstigeren Orientierung der Gebäude als sinnvoll erachtet wird, fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Sportanlagenlärm

Östlich der Kempener Straße befinden sich Sportanlagen an der Gemeinschaftsgrundschule Katterbach,. Innerhalb des Plangebietes werden an den vier nördlich gelegenen Wohnhäusern der fünf Gebäude, die der Kempener Straße am nächsten liegen, die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten (50 dB(A)) um bis zu 1 dB und an dem direkt an der Kempener Straße gelegenen Gebäude um bis zu 4 dB überschritten. Maximale Beurteilungspegel verursacht durch einzelne Geräuschspitzen liegen an allen zu schützenden Immissionsorten unter dem zulässigen Wert von 70 dB(A).

Zum Schutz vor Sportanlagenlärm ist passiver Lärmschutz nicht zulässig. Als aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich nur die Nutzungszeiten (hier die der Ballspielflächen auf dem Gelände der GGS Katterbach) auf die Zeiten außerhalb der Ruhezeiten einschränken. Allerdings lässt § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von weniger als 5 dB zu, wenn die emittierende Sportanlage vor Inkrafttreten der Verordnung (d.h. vor Oktober 1991) errichtet wurde. Da die betreffende Sportanlage an der Grundschule Katterbach bereits seit 1975 besteht, fällt sie unter die genannte Bestimmung der 18. BImSchV.

Freizeitanlagenlärm

Im Nordosten grenzt ein Zeltplatz an das Plangebiet, der ausschließlich als Standort für Festcamper dient. Die Richtwerte nach der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete (50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und tags an Sonn- und Feiertagen bzw. 40 dB(A) nachts) werden an allen zu schützenden Immissionsorten deutlich unterschritten. Die zulässigen Maximalpegel von 60 dB(A) werden nachts innerhalb eines Abstands von 40 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung z.B. durch lautes Kofferraumzuschlagen um bis zu 6 dB überschritten.

Zum Schutz vor Freizeitlärm in der kritischen Nachtzeit ist in einem Abstand von maximal 40 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten, dass laute Lärmereignisse unterbleiben, die Spitzenpegel hervorrufen. Auf Grund der Tatsache, dass nur drei der bestehenden bzw. geplanten Gebäude im Plangebiet innerhalb des 40 m Abstandes liegen, wird die mögliche Überschreitung des zulässigen Maximalpegels um bis zu 6 dB in Kauf genommen. In der Platzordnung des Campingplatzes sind zudem Regelungen der Nachtruhe auf der Platzanlage enthalten.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze. Alle öffentlichen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden an die vor-

handene Schmutzwasserkanalisation in der Kempener Straße bzw. im Neuenhauser Weg angeschlossen.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. ortsnahe Einleitung in ein Gewässer), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das Ingenieurbüro GEOS GmbH hat im April 2004 eine geohydrologische Untersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt (s. Kap. 5.2). Eine Versickerung des Regenwassers ist demnach im Plangebiet auf Grund der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich. Das anfallende Regenwasser muss folglich abgeleitet werden.

Gemäß einer Vorgabe der Unteren Wasserbehörde für die Entwässerung des Gebietes dürfen die Bachläufe im Plangebiet nicht mit zusätzlichem Wasser gespeist werden auf Grund vorhandener hydraulischer Engstellen im weiteren Verlauf (Rohrleitungen in der Kempener Straße). Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach sieht vor, das anfallende Wasser der Straßen und Dachflächen über ein Rinnen- bzw. Kanalsystem in eine ausreichend dimensionierte bewachsene Retentionsmulde im Nordwesten des Plangebietes zu leiten und von da mit einem gedrosselten Ablauf in den dort angrenzenden Zulauf zum Katterbach abzuführen. Die Mulde ist dabei nicht als Versickerungseinrichtung, sondern als zeitweilige Rückstaufläche geplant. Die gedrosselte Einleitung in den Zulauf des Katterbaches kann hier als ökologisch unbedenklich eingestuft werden, da er im Anschluss an die Einleitung verrohrt ist.

Im Auftrag des Wupperverbandes wurde für den Katterbach und seine Zuläufe zwischenzeitlich ein Niederschlagsabflussmodell erstellt, dass in Kürze mit den beteiligten Behörden, u.a. mit der Unteren Wasserbehörde, diskutiert werden soll. Auf der Grundlage dieses Modells ergeben sich möglicherweise zusätzliche Erkenntnisse für den Themenkomplex Regenwasserbeseitigung.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umlegungsverfahren nach § 45ff BauGB durchgeführt.

Danach werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Medien der technischen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes hergestellt.

Die Refinanzierung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet erfolgt über Erschließungsbeiträge gemäß § 127ff BauGB. Die Kosten zu Lasten der Stadt Bergisch Gladbach (10%iger Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB) werden über den städtischen Haushalt beglichen.

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt erstellt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden über die Kostenerstattungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach erhoben.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 27.01.2005
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat