

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 462/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	24.08.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4223 - Braunsberg
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

- I. Gem. § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4223 – Braunsberg – aufzustellen.
- II. Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4223 – Braunsberg – ist die Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 13 Nr. 2 Baugesetzbuch durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB unter Beifügung der Begründung durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Die Einleitung des Verfahrens beruht auf einem Antrag (**kein** Bürgerantrag gem. § 24 GO NW), der auf die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Braunsberg 55 bis 77 gerichtet ist. In die vorhandene Bebauung sollen Flächen hinter den Grundstücken Braunsberg 65 bis 75 einbezogen werden.

Die Gebäude Braunsberg 61 und 73 liegen in zweiter Reihe hinter den Gebäuden 63 und 75 und geben damit die Möglichkeit weiterer Bebauung im rückwärtigen Bereich vor. Die einzubeziehenden Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan als **Wohnbauflächen** dargestellt. Wegen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist eine Genehmigung durch die Bezirksregierung nicht erforderlich (§ 34 Abs.5 BauGB).

Aus der vorhandenen Bebauung wurde eine GRZ von 0,22 ermittelt; dabei wurden Nebengebäude berücksichtigt, nicht jedoch andere befestigte Flächen. Der § 34 BauGB lässt in gewissem Umfang eine Überschreitung der vorhandenen GRZ zu, weil das Kriterium die „Einfügung“ ist und nicht die absolute Anpassung. Für die einbezogenen Flächen wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt um einerseits eine Verdichtung zu verhindern, andererseits Spielraum für andere befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze) zu belassen.

Der Antragsteller hat eine Umweltverträglichkeitsprüfung beigebracht. Mit der Durchführung der Maßnahmen des dazu gehörenden landschaftspflegerischen Begleitplans wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind Bestandteil der Satzung; auf der Karte der Satzung sind die Ausgleichsflächen gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Detailbeschreibung der Kompensationsmaßnahmen angebracht, die Bestandteil der Satzung sind.

Gem. § 34 Abs.5 BauGB ist das Aufstellungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Zur Beteiligung der betroffenen Bürger wird die Option der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB gewählt.

Karten mit dem Satzungsbereich, den Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen und die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB sind beigelegt.

Nr. 4223 - Braunsberg -

Mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsteil, § 34 Abs.4, Nr.1 BauGB) und in diesen Bereich einzubeziehende Flächen (Ergänzungsteil, Nrn. 2 oder 3) aus dem bisherigen Außenbereich festgelegt.

Für den Bereich der Grundstücke Braunsberg 55 bis 77 soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nrn. 1 und 2 aufgestellt werden. Die Fläche der Satzung ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungsflächen haben somit den Charakter der Nr. 2 des § 34 Abs.4 BauGB.

Die Gebäude Braunsberg 61 und 73 liegen in zweiter Reihe hinter den Gebäuden 63 und 75 und geben damit die Möglichkeit weiterer Bebauung im rückwärtigen Bereich vor. In die vorhandene Bebauung sollen daher Flächen hinter den Grundstücken Braunsberg 65 bis 75 einbezogen werden.

Wegen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist eine Genehmigung durch die Bezirksregierung nicht erforderlich (§ 34 Abs.5 BauGB).

Aus der vorhandenen Bebauung wurde eine GRZ von 0,22 ermittelt; dabei wurden Nebengebäude berücksichtigt, nicht jedoch andere befestigte Flächen. Der § 34 BauGB lässt in gewissem Umfang eine Überschreitung der vorhandenen GRZ zu, weil das Kriterium die **Einfügung** ist und nicht die absolute Anpassung. Für die einbezogenen Flächen wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt um einerseits eine Verdichtung der Bebauung über das vorhandene Maß hinaus zu verhindern, andererseits Spielraum für andere befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze) zu belassen.

Zu dem zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung beigebracht. Mit der Durchführung der Maßnahmen des dazu gehörenden landschaftspflegerischen Begleitplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind Bestandteil der Satzung; auf der Karte der Satzung sind die Ausgleichsflächen gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Detailbeschreibung der Kompensationsmaßnahmen angebracht, die Bestandteil der Satzung sind.

Gem. § 34 Abs.5 BauGB ist das Aufstellungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Zur Beteiligung der betroffenen Bürger wird die Option der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB gewählt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

Maria Theresia Opladen
Bürgermeisterin