

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 141/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	08.04.2003	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1133 - Auf'm Lichmichs Kamp -  
 - Beschluss zur Aufstellung**

**Beschlussvorschlag**

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**Nr. 1133 - Auf' Lichmichs Kamp -**  
aufzustellen.

II. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**Nr. 1133 - Auf' Lichmichs Kamp -**

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Im Rahmen der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach wurde auch der Bereich zwischen der Kalmüntener Straße im Westen und Süden und der Straße Auf dem Kirchenfeld im Norden untersucht. Im Osten dieser Fläche schließt sich Freiraum an. An den genannten Straßen befindet sich Bebauung. Die untersuchte Fläche ist so groß, dass sie nicht als zum unbeplanten Innenbereich gehörig zu rechnen ist. Um sie baureif zu machen ist eine Satzung zu erlassen. Vorliegend handelt es sich um eine **Entwicklungssatzung, weil die Fläche im geltenden FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist**. Die Satzung ist insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst und bedarf keiner Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung).

Der Hauptausschuss hat am 22.05.01 dem Planungsausschusses empfohlen, für die Aufstellung verschiedener Satzungen die Verfahren einzuleiten. Den Empfehlungen ist der Planungsausschuss am 18.09.01 summarisch gefolgt, d.h. es wurden keine einzelnen formellen Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Der den damaligen Beschlüssen des Hauptausschusses und des Planungsausschusses zugrunde liegende Bebauungsvorschlag umfasste 16 Gebäude als freistehende Einzel- und Doppelhäuser. Durch Verhandlungen und Planerwechsel wurde eine Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern entwickelt, die sich in die Umgebung einfügt.

Für die erforderliche UVP wurde der **Versiegelungsgrad** auf den zukünftigen Baugrundstücken mit 40% angenommen. Die Bebauung erreicht diesen Wert nur auf einem der zukünftigen Grundstücke, alle andere liegen unterhalb dieses Wertes.

Die Bebauung wird durch eine neue Straße erschlossen, die als einzelne Festsetzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB in die Satzung aufgenommen wird. Da die Erschließungsstraße auch über den Bereich der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 1132 - Kalmüntener Straße - verläuft, ist diese Satzung entsprechend zu ergänzen.

Die mit der UVP ermittelten Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Satzungsgebietes; Für die Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die UVP ist den Fraktionen zugegangen.

Das Bebauungskonzept und damit die fiktive GRZ von 0,4 wird ebenfalls in den Vertrag aufgenommen, weil es Grundlage der UVP und der darin ermittelten Ausgleichsmaßnahmen ist. Damit wird sichergestellt dass nicht nur der bisherige Außenbereich zum Innenbereich erklärt wird, sondern darüber hinaus die zukünftige Bebauung im Grundsatz festgelegt wird.

Die Aufstellung von Satzungen gem. § 34 Abs.4 BauGB erfolgt gem. § 13 BauGB. Die Beteiligung der betroffenen Bürger wird durch die öffentliche Auslegung der Planung i.S. von § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Eine verkleinerte Kopie der Satzung, die Begründung (die weitgehend dieser Vorlage entspricht) und das Bebauungskonzept sind beigelegt.

## Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

### **Nr. 1133 - Auf'm Lichmichs Kamp -**

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach wurde auch der Bereich zwischen der Kalmüntener Straße im Westen und Süden und der Straße Auf dem Kirchenfeld im Norden untersucht. Im Osten dieser Fläche schließt sich Freiraum an.

An den genannten Straßen befindet sich Bebauung. Die untersuchte Fläche ist so groß, dass sie nicht als zum unbeplanten Innenbereich gehörig zu rechnen ist. Um sie einer Bebauung zuführen zu können, ist eine Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr.1 und 2 zu erlassen (Entwicklungssatzung). Der Bereich der Satzung ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Beabsichtigt ist die Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern. Für die erforderliche UVP wurde der Versiegelungsgrad auf den zukünftigen Baugrundstücken und unter Einschluss der Erschließungsstraße mit 40% angenommen. Der Wert wird nur auf einem der zukünftigen Baugrundstück erreicht, alle andere liegen unterhalb dieses Wertes.

Die Bebauung wird durch eine neue Straße erschlossen, die als einzelne Festsetzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB in die Satzung aufgenommen wird. Da die Erschließungsstraße auch über den Bereich der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 1132 - Kalmüntener Straße - verläuft, wird diese Satzung entsprechend ergänzt.

Die mit der UVP ermittelten Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Satzungsbereiches; Für die Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Das Baukonzept - und damit die fiktive GRZ von 0,4 - wird ebenfalls in den Vertrag aufgenommen, weil es Grundlage der UVP und der darin ermittelten Ausgleichsmaßnahmen ist. Hierdurch wird sichergestellt dass nicht lediglich der bisherige Außenbereich zum Innenbereich erklärt, sondern darüber hinaus die zukünftige Bebauung im Grundsatz festgelegt wird.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach,

Schmickler  
Stadtbaurat

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- |   |      |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme:                 | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten:                     | EURO |
| 3. Finanzierung:                              |      |
| - Eigenanteil:                                | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen:                   | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:<br>mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle:                           |      |