

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 470/2002	
Beschlussvorlage		
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1135 - Kalmüntener Straße II -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

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

Nr. 1135 - Kalmüntener Straße II -
aufzustellen.

II. Die Ergänzungssatzung

Nr. 1135 - Kalmüntener Straße II -

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 die Fläche der jetzt anstehenden Ergänzungssatzung untersucht. Der Hauptausschuss sprach sich am 5.12.200 für die Einbeziehung zweier Baugrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aus. Dem Beschluss stimmte der Planungsausschuss am 18.09.2001 zu und beauftragte die Verwaltung, entsprechende Verfahren einzuleiten.

Eines der Baugrundstücke gehört den Ehel. Broich, das andere den Ehel. Kratzheller. Die Ehel. Kratzheller haben bisher trotz Hinweis auf die Möglichkeit einer gemeinsamen Erstellung der UVP mit den Ehel. Broich und Erinnerung keinen Bebauungsvorschlag bzw. vor allem keine UVP vorgelegt. Eine gemeinsame Satzung mit dem Grundstück der Ehel. Broich ist daher leider nicht möglich; vorauss. wird zu geg. Zeit eine weitere Satzung erforderlich.

Für das Grundstück Broich wurden von einem Bauinteressenten ein Bebauungsvorschlag mit **einem** Wohnhaus und Nebenanlagen sowie eine darauf fußende UVP vorgelegt. Die Plausibilität der UVP wurde geprüft und ergab keine Beanstandung. Der Bebauungsvorschlag ist beigelegt, die UVP ist den Fraktionen zugegangen. Lage und Größe des Wohnhauses sind im Satzungsbereich durch Baugrenzen bestimmt.

Das geplante Wohnhaus liegt etwa zur Hälfte (diagonal) innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche. Da die Abgrenzung der Wohnbaufläche besonders im vorliegenden Fall nicht parzellenscharf ist, sondern bogenförmig über das Grundstück verläuft, kann von einer Entwicklung aus dem FNP ausgegangen werden. Darauf wurde bereits in der Vorlage zum Hauptausschuss am 5.12.200 hingewiesen.

Im Rahmen der Erstellung der UVP war die Untere Landschaftsbehörde bereits einbezogen und hat Forderungen gestellt, die in dem Gutachten berücksichtigt wurden. Im weiteren Verfahren wird sie als TöB erneut beteiligt.

Nach der Neufassung des Baugesetzbuches sind Ergänzungssatzungen auch ohne einen zusätzlichen Klarstellungsteil möglich. Voraussetzung bleibt aber weiterhin, dass der angrenzende Bereich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist. Im vorliegenden Fall ist der angrenzende nördliche Bereich bereits mit einer rechtsverbindlichen Satzung belegt. Ein Klarstellungsteil wäre demnach ohnehin eine doppelte Festlegung. Ein Auszug aus einem einschlägigen Kommentar ist beigelegt.

Die Einbeziehung des südlich der Kompensationsfläche liegenden Teils erfolgte, weil die Abgrenzung der Satzung damit eindeutig durch Katastergrenzen festgelegt ist. Wegen der im anderen Teil festgesetzten Baugrenzen und der Form der Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht möglich.

Folgende textlichen Festsetzungen werden getroffen:

Textliche Festsetzungen

1. Die in der Umweltverträglichkeitsprüfung des Büros NARDUS vom Juli 2002 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (K1) sind Bestandteil der Satzung.
2. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird der Baugenehmigungsbehörde mit der Aufforderung übergeben, die übrigen relevanten Inhalte (max. gesamter Versiegelungsgrad, Vermeidung und Verminderung von Eingriffen, Schutz- und Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit) im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Begründung zur Ergänzungssatzung

Nr. 1135 - Kalmüntener Straße II -

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach wurde auch die Fläche der hier anstehenden Ergänzungssatzung untersucht..

Auf dem Grundstück sollen **ein** Wohnhaus und Nebenanlagen errichtet werden.

Das geplante Wohnhaus liegt etwa zur Hälfte (diagonal) innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche. Da die Abgrenzung der Wohnbaufläche besonders im vorliegenden Fall nicht parzellenscharf ist, sondern bogenförmig über das Grundstück verläuft, kann von einer Entwicklung aus dem FNP ausgegangen werden.

Nach der Neufassung des Baugesetzbuches sind Ergänzungssatzungen auch ohne einen zusätzlichen Klarstellungsteil möglich. Voraussetzung bleibt aber weiterhin, dass der angrenzende Bereich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist. Im vorliegenden Fall ist der angrenzende nördliche Bereich bereits mit einer rechtsverbindlichen Satzung belegt. Ein Klarstellungsteil wäre demnach ohnehin eine doppelte Festlegung.

Die erstellte Umweltverträglichkeitsprüfung weist einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nach.

Die Einbeziehung des südlich der Kompensationsfläche liegenden Teils erfolgte, weil die Abgrenzung der Satzung damit eindeutig durch Katastergrenzen festgelegt ist. Wegen der im anderen Teil festgesetzten Baugrenzen und der Form der Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht möglich.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

S c h m i c k l e r
Stadtbaurat

Finanzielle Auswirkungen:

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