

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 464/2004			
				X	Öffentlich
					Nicht öffentlich
Beschlussvorlage					
Beratungsfolge ▼		Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)		
Planungsausschuss		25.11.2004	Entscheidung		

Tagesordnungspunkt

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1312 - Am Grünen Weiher -
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nr. 1312 - Am Grünen Weiher -

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

Sachdarstellung / Begründung:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr.- 1312 – Am grünen Weiher - hat in der Zeit vom 14.07.03 bis 14.08.03 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zugleich wurden die Träger öffentlicher Belange Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises und verschiedene Bergbaubehörden beteiligt. Bergbaubehörden deshalb, weil aus der Nachbarschaft Hinweise auf evtl. umgegangen Bergbau gegeben wurden.

Der Landrat hat u.a. angeregt, die mit Gehölzen bestandenen Flächen aus dem nördlichen Satzungs-bereich herauszunehmen. Dem sollte gefolgt werden, um nicht den Eindruck zu erwecken, diese Bereiche seien als bebaubar ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen, obwohl bei Anwendung des § 34 BauGB eine Bebauung nicht möglich ist, weil dies nicht der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen würde.

In der Zwischenzeit wurde auch die neue Straßenbegrenzungslinie für den Ausbau der Straße einschließlich der Wendemöglichkeit am Ende der Straße geplant und in die Satzung als zukünftige Festsetzung übernommen. Außer mit der Wendemöglichkeit wird nicht in Privatgrundstücke eingegriffen.

Aufgrund dieser Änderungen ist die erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die bisher vorge-tragenen Anregungen aus der 1.Auslegung werden nach Abschluss der erneuten behandelt.

Die ergänzte Begründung und eine verkleinerte Kopie der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie eine Übersichtskarte sind beigelegt.

Nr. 1312 – Am Grünen Weiher -

gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch

Die Satzung ist der klassische Fall einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nrn. 1 und 2 BauGB, mit der eine vorhandene, organisch gewachsene Bebauung durch Einbeziehung zweier Baugrundstücke ergänzt und abgeschlossen wird. Die Grundstücke sind im FNP anschließend an die vorhandene Bebauung zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Bebauung soll so nah wie möglich an die vorhandene anschließen (z.B. 3m Bauwich). Eine tlw. Überschreitung der Abgrenzung der Wohnbaufläche mit einem Gebäude entspricht noch dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor. Die Plausibilitätsprüfung hierzu kommt zu einem positiven Ergebnis bzgl. vorgesehener Ausgleichsfläche- und Maßnahmenvorschlag. Die Ausgleichsfläche soll dauerhaft durch Grundbucheintragung gesichert werden.

Die Grundstücke liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet aber tlw. analog der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im geltenden Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung eines Landschaftsraumes mit hoher Grundwasser-Neubildungsrate durch natürliche Flächenversickerung/Vermeidung einer Nutzungsintensivierung, die zu einer Verschmutzung des ergiebigen Grundwasservorkommens führen könnte". Z.Zt. wird untersucht, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über ein Mulden-Rigolen-System möglich ist.

Zu dem Oberflächenwasser der beabsichtigten Bebauung kommt ggf. noch Wasser von der Straße "An den Weihern", weil sie derzeit keine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung hat. Hierüber und über die Möglichkeit zur Anlegung einer Wendemöglichkeit wird mit den Eigentümern verhandelt, mit dem Ziel einer vertraglichen Vereinbarung.

Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, weil die Abgrenzung der Satzung im nördlichen Bereich verändert wurde. Grund hierfür ist die vom Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises gewünschte Herausnahme der bewaldeten Flächen aus dem Satzungsbereich. Außerdem soll die neue Mantellinie der Straße „Am Grünen Weiher“ sowie eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück der Antragsteller festgesetzt werden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

Schmickler
Stadtbaurat

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