

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>6/2007</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>31.01.2007</b>	<b>Beratung</b>
<b>Rat</b>	<b>01.03.2007</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 - In der Schlade -**  
**- Beschluss zu Stellungnahmen**  
**- Beschluss des Städtebaulichen Vertrages**  
**- Beschluss als Satzung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von
  - B 1 Gerd Klein wird nicht entsprochen,
  - B 2 Werner Torringen wird nicht entsprochen,
  - B 3 Roswitha Lucke, Katharina Deuster und Cläre Gully wird nicht entsprochen,
  - T 1 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat wird teilweise entsprochen,
  - T 2 Untere Forstbehörde, Forstamt Bergisch Gladbach wird entsprochen.
  
- II. Der Rat beschließt, den Städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen.
  
- III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 34 Abs. 4-6 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

### **Zu I.**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.04.2004 die Offenlegung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – beschlossen. Der Plan lag in der Zeit vom 24.05. – 24.06.2004 öffentlich aus. Der Rhein.-Berg. Kreis und die Untere Forstbehörde wurden als betroffene Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2004 parallel zur Offenlage beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen drei Schreiben von Bürgerinnen oder Bürgern sowie zwei Stellungnahmen der angeschriebenen Behörden ein. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung dargestellt mit der Stellungnahme des Bürgermeisters. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

#### **B 1**

**B.Gl., Schreiben vom 18.06.2004**

**Gerd Klein, In der Schlade 6a, 51467**

### **Kurzfassung**

- a) Durch die Abholzung des Baumbestandes auf den Plangrundstücken wurde ein präjudizierender Tatbestand geschaffen, um die Ausgleichsflächen möglichst klein zu halten.
- b) Aus der bisherigen Anwendung des § 34 des Bundesbaugesetzes ergaben sich für die zur Rede stehenden Grundstücke keine Baurechte.
- c) Die Ersatzflächen für die Umwandlung in Bauland sind nicht ausreichend, da das Ausmaß der neu entstehenden versiegelten Flächen auf Grund der Steilhanglage nicht genügend einbezogen wird.
- d) Das Plangebiet ist auf Grund seiner besonderen Topografie und Geologie für die Bebauung schwer einzuschätzen.
- e) Die Kanalisation in der Straße „In der Schlade“ ist bereits heute bei Starkregen vollständig überfordert.
- f) Bei einem neu zu erstellenden Bebauungsplan sollten eine anderthalbgeschossige Bauweise, die vorhandene Fluchtlinie sowie ein Volumen der Baukörper entsprechend der Umgebung festgeschrieben werden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

- a) Der Fällung des Baumbestandes auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lagen entsprechende Ordnungsverfügungen der Ordnungsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach zugrunde. Anlässlich einer Ortsbesichtigung wurde durch die Allgemeine Ordnungsbehörde mit Schreiben vom 12.06.2003 verlangt, dass der gesamte Baumbestand zur Gefahrenabwehr beseitigt werden muss. Entsprechend den Gegebenheiten auf dem Grundstück wurde der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und für die Umwandlung von Wald im Satzungsverfahren ermittelt. Die Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung wird in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.
- b) Es ist richtig, dass derzeit für die zur Rede stehenden Grundstücke kein Baurecht besteht. Für die Grundstücke gilt nicht der § 34 Baugesetzbuch. Die Grundstücke werden auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich betrachtet. Ein Baurecht wird erst mit Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geschaffen. Die besagten Grundstücke werden in der Satzung als Ergänzungsflächen festgelegt. Für diese Flächen gelten auf Grund der Satzung nach

deren Rechtskraft die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

- c) Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – durch das Büro NARDUS im Januar 2004 erstellt und im Februar 2005 ergänzt. Beide gutachterlichen Stellungnahmen wurden von der Stadt auf Plausibilität geprüft.
- d) Die Situation der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung entspricht derjenigen im weiteren Verlauf der Straße „In der Schlade“. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen für die Bebauung liegen im Risikobereich des Bauherrn.
- e) Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die Verpflichtung der Eigentümer von Grundstücken, die nach dem 01.01.1006 erstmalig bebaut werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Ist dies nicht möglich, ist die Gemeinde verpflichtet, das Regenwasser zu beseitigen. Besteht auf Grund der heute bereits zu verzeichnenden Überlastung der vorhandenen Kanalisation Anlass, diese zu erneuern, führt das Hinzukommen der geplanten Bebauung im Geltungsbereich der Satzung zu keiner messbaren Verschlechterung der Situation.
- f) Bei dem derzeitigen Satzungsverfahren handelt es sich nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern um die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Eine Anpassung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich der Satzung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung wird über das Kriterium sichergestellt, dass sich die Bebauung i.S.d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

**B 2**  
51465 B.Gl., Schreiben ohne Datum, Juni 2004

**Werner Torringen, Johannesstr. 134,**

### **Kurzfassung**

Herr Torringen schreibt im Namen der Familien Torringen (Johannesstr. 134) und Olpen (Johannesstr. 136).

- a) Eine Bebauung am Steilhang würde die bisher einzuhaltenden Bebauungshöhen (eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach) weit übertreffen. Das Bebauungsbild würde empfindlich gestört.
- b) Die Johannesstraße und die Straße „In der Schlade“ vertragen keine zusätzlichen Parkverkehre.
- c) Die Johannesstraße und die Straße „In der Schlade“ (Tempo-30-Zone) werden von Durchgangsverkehren als Abkürzung in Richtung Romaney und umgekehrt genutzt. Das Verkehrsaufkommen liegt am oberen Limit. Zusätzliche Ausfahrten im Kurvenbereich werden zu einem Unfallschwerpunkt führen.
- d) Die Planung muss verhindern, dass im Bereich der Satzung weitere Sozialwohnungen entstehen.
- e) Es wird die Frage nach der Rechtmäßigkeit der Fällaktion auf den Grundstücken im Ergänzungsteil der Satzung aufgeworfen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

- a) Die geplante Bebauung muss sich entsprechend § 34 Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In der Satzung wurde auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Die Bebauung wird in gleichem Maße zulässig sein wie auf den anderen Grundstücken auf der gleichen Seite der Straße „In der Schlade“.

- b) Gemäß § 51 Bauordnung NRW wird den künftigen Bauherren in der jeweiligen Baugenehmigung zur Auflage gemacht werden, den erforderlichen Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück selbst zu decken.
- c) Die Einwender weisen darauf hin, dass der Satzungsbereich in einer festgesetzten Tempo-30-Zone liegt. Durch diese straßenverkehrsrechtliche Regelung wird bereits heute Unfallgefahren wirksam vorgebeugt. auf die Lage der Grundstückszufahrten im Geltungsbereich der Satzung kann – soweit erforderlich – im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Einfluss genommen werden. Auf Grund der Kleinräumigkeit der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung und der Tatsache, dass sich die künftige Bebauung nach dem Maß der vorhandenen Bebauung richten muss, wird das heutige Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöht.
- d) Das Verbot der Errichtung von Sozialwohnungen ist einer Regelung in einer städtebaulichen Satzung nicht zugänglich.
- e) Der Fällung des Baumbestandes auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lagen entsprechende Ordnungsverfügungen der Ordnungsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach zugrunde. Anlässlich einer Ortsbesichtigung wurde durch die Allgemeine Ordnungsbehörde mit Schreiben vom 12.06.2003 verlangt, dass der gesamte Baumbestand zur Gefahrenabwehr beseitigt werden muss.

**B 3**  
51465 B.Gl.,  
51469 B.Gl.,

**Roswitha Lucke, Herweg 92a, 51429 B.Gl.,  
Katharina Deuster, Johannesstr. 97,  
Cläre Gully, Am Rodenbach 19,  
Schreiben vom 25.06.2004**

### **Kurzfassung**

Es wird beantragt, die Flurstücke Nr. 502 und 2825 in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Mit der Einbeziehung der genannten Flurstücke in den Geltungsbereich der Satzung würde für diese Flächen kein Baurecht entstehen. Die Satzung schafft die Möglichkeit einer Bebauung entlang der Straße gemäß § 34 Baugesetzbuch. Die Flurstücke Nr. 502 und 2825 liegen jedoch größtenteils im rückwärtigen Bereich. Hier besteht (bis auf den zur Straße gelegenen Teil des Flurstücks 2825, der bereits bebaut ist) kein Baurecht. Diese Tatsache würde sich auch mit einer Einbeziehung in den Satzungsbereich nicht ändern.

**T 1**  
Schreiben vom 29.06.2004

**Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat,**

### **Kurzfassung**

- a) Die ULB regt an, die Eingriffe in die Geländegestalt durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze zu beschränken.

- b) Die ULB regt an, Maßnahmen zum Erosionsschutz während der Bauphase sowie zur Gestaltung der Böschungssicherung im Sinne einer möglichst naturnahen Geländemodellierung festzusetzen.
- c) Die ULB regt an, den Ausgleich in Form einer Neuanlage von Wald funktionsgerecht festzulegen.
- d) Die ULB weist auf verschiedene Mängel in der Umweltverträglichkeitsprüfung hin und regt deren Überarbeitung an.
- e) Die ULB regt an, anstelle der Satzung einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – wurde die Eingriffsregelung im Februar 2005 durch das Büro NARDUS grundsätzlich überarbeitet und im Laufe des Jahres 2005 mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Forstamt Berg. Gladbach) abgestimmt. Die Untere Landschaftsbehörde hat der geänderten Ausgleichskonzeption mit Schreiben vom 28.12.2005 zugestimmt. Die in diesem Schreiben formulierten Auflagen zur erforderlichen Rekultivierung der Ausgleichsfläche K 2 wurden in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Stellungnahme aus der Offenlage wird ansonsten aufrecht erhalten.

- a) Die Situation der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung entspricht derjenigen im weiteren Verlauf der Straße „In der Schlade“. In der Satzung wurde bewusst auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Die Bebauung wird in gleichem Maße zulässig sein wie auf den anderen Grundstücken auf der gleichen Seite der Straße „In der Schlade“. Im Sinne des „Einfügens“ entsprechend § 34 Baugesetzbuch ergibt sich eine hintere Baugrenze durch Ableitung aus der Umgebungsbebauung.
- b) Die künftigen Bauherren werden im eigenen Interesse die Baustelle und die späteren Freibereiche der Baugrundstücke vor Erosion schützen. Eine Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten. Gleiches gilt für die Böschungssicherung. Im weiteren Verlauf der Straße wurden in den letzten Jahrzehnten in ähnlicher Lage Baukörper in die landschaftlich geprägte Umgebung eingefügt.
- c) Der Anregung wurde gefolgt. Beide Kompensationsmaßnahmen K 1 und K 2 wurden nach der Offenlage inhaltlich verändert. Anstelle einer Grünlandbrache wird nunmehr die Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes vorgesehen.
- d) Die UVP wurde im Februar 2005 überarbeitet hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen. Anstelle der bis dahin vorgesehenen Anlage von Grünlandbrachen wird nunmehr die Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes geplant und vertraglich abgesichert. Damit wurde der Hauptkritikpunkt der ULB sowie der Forstverwaltung ausgeräumt. Die Kritik der ULB richtet sich darüber hinaus gegen einzelne vom Gutachter vorgenommene Einschätzungen bzgl. der Wertigkeit von Flächen und Maßnahmen in Anlehnung an die Berechnungsmethode nach Froehlich & Sporbeck. Auch unter Berücksichtigung der von der ULB vorgetragenen Kritikpunkte würde die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht gravierend abweichen. Im Verhältnis zu den infolge der Satzung entstehenden Bauflächen wird der zu erbringende Ausgleich auf der Grundlage des Gutachtens des Büros NARDUS für ausreichend erachtet.
- e) Bei der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geht es im Grundsatz um die Schließung einer Baulücke. Die durch die Satzung begründeten Baurechte richten sich künftig

wie im weiteren Verlauf der Straße nach § 34 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird hier nicht für erforderlich angesehen.

T 2  
Gladbach, Schreiben vom 17.06.2004

Untere Forstbehörde, Forstamt Bergisch

### **Kurzfassung**

Als Ausgleichsmaßnahme sieht der Plan, der öffentlich ausgelegen hat, die Anlage einer Grünlandbrache vor. Nach § 39 Abs. 3 Landesforstgesetz NRW sollen die negativen Wirkungen einer Waldumwandlung jedoch vorrangig durch Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden. Diese fachgesetzliche Vorgabe wurde nicht beachtet.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – wurde die Eingriffsregelung im Februar 2005 durch das Büro NARDUS grundsätzlich überarbeitet und im Laufe des Jahres 2005 mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Forstamt Berg. Gladbach) abgestimmt. Die Forstverwaltung hat der geänderten Ausgleichskonzeption mit Schreiben vom 07.11.2005 zugestimmt. Die in diesem Schreiben formulierten Auflagen zur erforderlichen Rekultivierung der Ausgleichsfläche K 2 wurden in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **Zu II.**

Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen werden in Städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und den beiden betroffenen Grundstückseigentümern geregelt. Die Regelungen betreffen die Anlage und dauerhafte Pflege eines naturnahen Laubmischwaldes sowie deren Sicherung durch Eintragung einer Baulast. Die Satzung wird dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung erst vorgelegt, wenn die Verträge von den Eigentümern der Ergänzungsflächen unterzeichnet sind. Die Entwürfe der Städtebaulichen Verträge sind den Fraktionen zugegangen.

### **Zu III.**

Bezüglich der ökologischen Ausgleichsflächen für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Ergänzungsflächen in der Satzung hat sich gegenüber dem Satzungsentwurf zur öffentlichen Auslegung eine Änderung ergeben. Nachdem die Untere Landschaftsbehörde und die Untere Forstbehörde zur öffentlichen Auslegung Bedenken gegen einen Ausgleich in Form einer Grünlandbrache im rückwärtigen Bereich der künftigen Baugrundstücke vorgebracht hatten, wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung dahingehend überarbeitet, dass nunmehr die Anlage von naturnahem Laubmischwald als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Aus fachlichen Gründen werden die Ausgleichsmaßnahmen teilweise auf andere Flächen zurückgegriffen. Die Maßnahme K 1 (siehe Anlage) verbleibt auf den bisher festgelegten Flächen, die Maßnahme K 2 wird auf einer mit Forst- und Landschaftsbehörden abgestimmten Fläche an der B 506 durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Satzung wurde im Norden um die für den Ausgleich gegenüber dem Satzungsentwurf zur Offenlage entfallende Fläche verkleinert. Da diese Änderung keinen Einfluss auf das Planungsrecht bzw. die Zulässigkeit von Bauvorhaben hat, bedarf es keines erneuten Beteiligungsverfahrens.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4212 – Asselborn – als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung der Satzung sowie die Begründung sind der Vorlage beigelegt.

#### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – in der Fassung zur öffentlichen Auslegung
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – in der Fassung zum Satzungsbeschluss
- Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2242 – In der Schlade – (gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)**

Die Aufstellung der Satzung beruht auf einer Anregung gemäß § 24 GO NW.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist durch die Johannesstraße bzw. die Straße „In der Schlade“ erschlossen.

Mit einer Bebauung der Ergänzungsflächen der Satzung wird die Straßenrandbebauung der Straße „In der Schlade“ geschlossen. Die zukünftige Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile ist nicht zulässig.

Der Umfang des ökologischen Eingriffs wurde anhand eines Bebauungsvorschlags ermittelt. Der Bebauungsvorschlag orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Bezüglich der ökologischen Ausgleichsflächen für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Ergänzungsflächen in der Satzung hat sich gegenüber dem Satzungsentwurf zur öffentlichen Auslegung eine Änderung ergeben. Nachdem die Untere Landschaftsbehörde und die Untere Forstbehörde zur öffentlichen Auslegung Bedenken gegen einen Ausgleich in Form einer Grünlandbrache im rückwärtigen Bereich der künftigen Baugrundstücke vorgebracht hatten, wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung dahingehend überarbeitet, dass nunmehr die Anlage von naturnahem Laubmischwald als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Aus fachlichen Gründen werden die Ausgleichsmaßnahmen teilweise auf andere Flächen zurückgegriffen. Die Maßnahme K 1 (siehe Anlage) verbleibt auf den bisher festgelegten Flächen, die Maßnahme K 2 wird auf einer mit Forst- und Landschaftsbehörden abgestimmten Fläche an der B 506 durchgeführt.

Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen werden in Städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und den beiden betroffenen Grundstückseigentümern geregelt. Die Regelungen betreffen die Anlage und dauerhafte Pflege eines naturnahen Laubmischwaldes sowie deren Sicherung durch Eintragung einer Baulast. Die Satzung wird dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung erst vorgelegt, wenn die Verträge von den Eigentümern der Ergänzungsflächen unterzeichnet sind. Die Entwürfe der Städtebaulichen Verträge sind den Fraktionen zugegangen.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 12.01.2007  
In Vertretung

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat

<-@