

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0414/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.10.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4233 - Steinbacher Weg -- Beschluss zur Aufstellung- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I.** Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**Nr. 4233 - Steinbacher Weg -**

aufzustellen.

Die Satzung umfasst im Wesentlichen die von den Straßen Siefer Hof, Braunsberg und Steinbacher Weg begrenzte Bebauung, sowie die direkt angrenzende Bebauung süd-östlich der Straßen Rottweg und Steinbacher Weg. Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 727/219, 218, 1297 zwischen Steinbacher Weg und Rottweg.

- II.** Gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**Nr. 4233 - Steinbacher Weg -**

unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Bereits im Dezember 2004 ist bei der Verwaltung ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans von Forst- in Wohnbaufläche für den Bereich Steinbacher Weg 'Schmillenbur' in eingegangen, um drei Bauflächen zu schaffen. Die Verwaltung hat seinerzeit von einer Vorlage im Planungsausschuss abgesehen, da von einer weiteren Verdichtung des Bereichs abgesehen werden sollte und Schmillenburg als sinnvoll zur Landschaft abgeschlossen angesehen wurde.

Der Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr (AUIV) hat sich in seiner Sitzung am 08. November 2007 mit dem Straßenausbau Steinbacher Weg (TOP A 10) im Ortsteil Herkenrath befasst, die Beschlussfassung jedoch vertagt. Darüber hinaus wurde der Planungsausschuss gebeten, die Voraussetzungen für den Erlass einer Abrundungssatzung zu schaffen.

Möglich ist für den Bereich Schmillenburg die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Die Satzung umfasst die von den Straßen Siefer Hof, Braunsberg und Steinbacher Weg begrenzte Bebauung, sowie die direkt angrenzende Bebauung süd-östlich der Straßen Rottweg und Steinbacher Weg, und stellt damit im deklaratorischen Teil die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB dar.

Die Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt zwischen den Straßen Steinbacher Weg und Rottweg. Die Außenbereichsfläche wird durch die Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt, so dass diese in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden kann. Die Flurstücke liegen gem. Landschaftsplan Südkreis im Landschaftsschutzgebiet. Im FNP ist für den Bereich Waldfläche dargestellt.

Von einer weiteren Ausdehnung der Ergänzungsfläche nach Norden wurde deutlich Abstand genommen, da die Flächen nicht durch bauliche Nutzungen in angrenzenden Bereichen geprägt sind. Es würde sich damit vielmehr um ein Vordringen in die offene Landschaft handeln.

Mit einer Bebauung der Ergänzungsflächen innerhalb der vorgeschlagenen Satzungsabgrenzung wird die Ortslage Schmillenburg, auch durch die in den letzten Jahren hinzugekommene Nachbarbebauung, sinnvoll abgerundet und ist auf diese Weise mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Um sicher zu stellen, dass sich die möglichen Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und einer Verdichtung des Ortsrandes am Übergang zur Landschaft vorzubeugen, sieht der Vorentwurf für eine mögliche Bebauung maximal drei Einzelhäuser vor.

Mit dem Landesbetrieb Wald & Holz, Regionalforstamt Bergisches Land wurde abgestimmt, dass auf den Grundstücken eine Bebauung grundsätzlich möglich ist, wenn diese zur nördlich angrenzenden Waldfläche einen Mindestabstand von 15m einhält. Um diesen zu gewährleisten, wird in der Satzung eine Baugrenze für die Hauptgebäude parallel zu nordöstlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 1206 festgesetzt.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB (Bebauungsplanfestsetzungen) getroffen werden. Zur näheren Information über die

getroffenen Festsetzungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird auf die Ausführungen in der beigefügten Begründung verwiesen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit der zukünftigen Bebauung nach § 34 BauGB.

Zur Umsetzung der Satzung wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses der Stadt Bergisch Gladbach zum sozialen Bodenmanagement vom 17.03.2005 werden die Grundstückseigentümer im Ergänzungsbereich des Satzungsgebietes an den Folgekosten finanziell beteiligt.

#### **Anlagen**

- Planentwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB