Begründung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung

LÖHER HÖHENWEG

gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung wurde durch einen Bürgerantrag gem. § 6c GO NW ausgelöst. Die Untersuchung des Bereiches Löhe, Löher Höhenweg und Langenmorgen ergab, daß eine Bebauung besteht, die sich einzeilig entlang der Erschließungsstraßen erstreckt.

Der Satzungsbereich ist - mit Ausnahme im Bereich Langenmorgen - auf die vorhandene Bebauung beschränkt. Insofern handelt es sich um eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB.

Die augenfällige "Einbuchtung" am Löher Höhenweg, die zunächst im Gegensatz zu einer "Abrundung" zu stehen scheint, ist mit dem vorhandenen Straßensystem, den zur Straßenfront schräg verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenzen und dem außergewöhnlich tiefen Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück, das in den Satzungsbereich einzubeziehen ist, zu erklären. Würde eine Abgrenzung in einem Abstand von 30m bis 40m parallel zu den Straßen gewählt, würde diese Einbuchtung nicht entstehen, das erwähnte Gebäude jedoch durchschnitten. Die Eigenart der näheren Umgebung ist auch in diesem Bereich geprägt von einer einzeiligen Bebauung entlang der jeweiligen Erschließungseinrichtungen. Eine Bebauung in zweiter Zeile (Hinterlandbebauung) findet sich nur auf dem Flurstück 2983. Diese untypische Bebauung soll jedoch nicht fortgesetzt werden.

Der Erlaß einer Satzung, in die Flächen gem. § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG einbezogen werden, besagt, daß auch für die einbezogenen Grundstücke in Zukunft der § 34 Abs.1 BauGB anzuwenden ist. Die Einbeziehung erfolgt nur für die Errichtung von Wohngebäuden.

Zur Sicherstellung, daß auf den einbezogenen Flächen keine höhere Ausnutzung stattfindet als im unmittelbar angrenzenden bebauten Bereich, ist eine GRZ von 0,23 festgesetzt. Die Zahl entspricht der max. Nutzung im Bereich Langenmorgen und wurde auch der Umwelterheblichkeitsprüfung zugrunde gelegt.

Für die einbezogenen Grundstücke im Bereich Langenmorgen kommt die Umwelterheblichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, daß eine ortsübliche Bebauung mit nur unerheblichen Folgen für die Umwelt verbunden ist und eine Umweltverträglichkeitsprüfung daher nicht durchzuführen ist. Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die Abgrenzung im Bereich "Langenmorgen" hat sich aus der Landschaftsschutzgrenze auf der Westseite ergeben. Die Verlängerung dieser Grenze hinüber auf die Ostseite entspricht dem Prinzip der Abrundung unter Einbeziehung einzelner Grundstücke, das hier zwar nicht Voraussetzung der Einbeziehung ist, jedoch nur so einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem städtischen Randbereich entspricht.

Die einbezogenen Grundstücke im Bereich Langenmorgen liegen z.T. im Landschaftsschutzgebiet; die Bezirksregierung als Höhere Landschaftsschutzbehörde hat - mit Ausnahme für das

Flurstück 2495 - die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt, wenn die Belange von Natur und Landschaft in vollem Umfang Berücksichtigung finden. Das Flurstück 2495 konnte dementsprechend nicht in den Satzungsbereich aufgenommen werden. Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung nicht weiter erforderlich.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 09.04.96
In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat