Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nr. 1133 - Auf'm Lichmichs Kamp –

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Im Rahmen der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach wurde auch der Bereich zwischen der Kalmüntener Straße im Westen und Süden und der Straße Auf dem Kirchenfeld im Norden untersucht. Im Osten dieser Fläche schließt sich Freiraum an.

An den genannten Straßen befindet sich Bebauung. Die untersuchte Fläche ist so groß, dass sie nicht als zum unbeplanten Innenbereich gehörig zu rechnen ist. Um sie einer Bebauung zuführen zu können, ist eine Satzung gem § 34 Abs.4 Nr.1 und 2 zu erlassen (Entwicklungs-satzung).

Der Bereich der Satzung ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Beabsichtigt ist die Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern. Für die erforderliche UVP wurde der Versiegelungsgrad auf den zukünftigen Baugrundstücken und unter Einschluss der Erschließungsstraße mit 40% angenommen. Der Wert wird nur auf einem der zukünftigen Baugrundstück erreicht, alle andere liegen unterhalb dieses Wertes.

Die Bebauung wird durch eine neue Straße erschlossen, die als einzelne Festsetzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB in die Satzung aufgenommen wird. Da die Erschließungsstraße auch über den Bereich der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 1132 - Kalmüntener Straße - verläuft, wird diese Satzung entsprechend ergänzt.

Die mit der UVP ermittelten Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Satzungsbereiches; Für die Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Das Bebauungskonzept - und damit die fiktive GRZ von 0,4 - wird ebenfalls in den Vertrag aufgenommen, weil es Grundlage der UVP und der darin ermittelten Ausgleichsmaßnahmen ist. Hierdurch wird sichergestellt dass nicht lediglich der bisherige Außenbereich zum Innenbereich erklärt, sondern darüber hinaus die zukünftige Bebauung im Grundsatz festgelegt wird.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

S c h m i c k l e r
Stadtbaurat