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