Begründung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung

# ENRICO - FERMI - STRASSE

gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung erfaßt die vorhandene Bauzeile nördlich der Enrico--Fermi-Straße und stellt gem. § 34 Abs.4, Nr.1 BauGB zunächst fest, daß die Grundstücke im unverplanten Innenbereich liegen.

In diesen Innenbereich wird das Grundstück südlich der Enrico-Fermi-Straße gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB einbezogen.

Das Grundstück ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche, zu einem geringen Teil im rückwärtigen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Es wird von der Enrico-Fermi-Straße erschlossen. Die Satzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bebauung der Fläche bietet sich an, weil Wohnraum geschaffen werden kann, ohne daß die ökologisch negative Notwendigkeit besteht, für neue Erschließungsanlagen Geländeoberfläche zu versiegeln. Auch der wirtschaftliche Gesichtspunkt der optimalen Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen ist zu berücksichtigen. Die Bereitstellung von Bauland dient darüber hinaus der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Bildung von Eigentum. Im Hinblick darauf daß im „Technologiepark Bergisch Gladbach" ständig neue Arbeitsplätze geschaffen werden, ist der städtebauliche Aspekt der kurzen Wege zwischen Arbeitsstelle und Wohnung von Bedeutung.

Der vorgesehenen Bebauung liegt ein Vorschlag des Grundstückseigentümers zugrunde. Dieser Vorschlag einer kleinmaßstäblichen Bebauung wurde bei der durchgeführten Bürgerbeteiligung als Möglichkeit angeboten. Insbesondere von den Anliegern der Enrico-Fermi-Straße wurde gewünscht, die Höhe der Gebäude in der Satzung zu regeln. Nach Abwägung der verschiedenen Belange ist die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für den Grundstückseigentümer zumutbar; die Höhe ist seinem Vorschlag entnommen.

In Anlehnung an die gegenüberliegende, jedoch zweigeschossige Bebauung ist die zunächst vorgesehen gewesene durchgehende Bebauung in der Mitte durch einen doppelten Bauwich unterbrochen worden. In den beiden Bauwichen sollen Garagen und Nebenanlagen zulässig sein, weil ein Ausschluß nicht begründbar wäre.

Bei Einbeziehung von Flächen in den unverplanten Innenbereich ist eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die hierfür erstellte Umweltverträglichkeitsprüfung schlägt nach Ermittlung des Eingriffumfangs Maßnahmen vor, die einen Ausgleich in der Größenordnung von 107,5% ergeben. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen K1 bis K3 des Gutachtens sind Bestandteil der Satzung (s. textliche Festsetzungen Nr. 4). Die Kosten in Höhe von 25.000.-DM für die Ausgleichsmaßnahmen sind vertretbar.

Der Anschluß der zu errichtenden Gebäude au das vorhandene Entwässerungssystem ist technisch möglich, muß aber privatrechtlich gesichert werden. Die Erteilung von Baugenehmigungen gem. § 34 Abs. 1 BauGB setzt die gesicherte Erschließung voraus.

Hinweis:
Westlich der „Terrassenstadt am Königsforst" befindet sich die stillgelegte „Grube Weiß", die als Altlastverdachtsfläche Nr. 143 gekennzeichnet ist. Der Eintrag von Flugstäuben in den Satzungsbereich ist nicht ausgeschlossen.

Aufgestellt
Bergisch Gladbach, 10. November 1998

Kotulla
Erster Beigeordneter