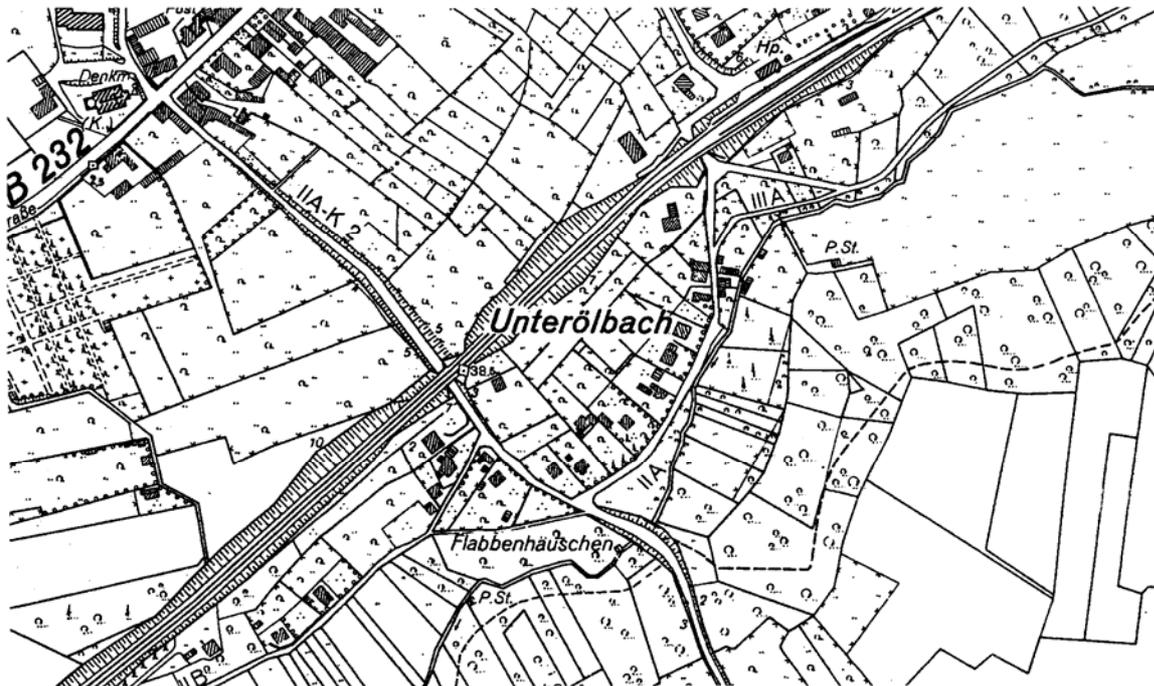


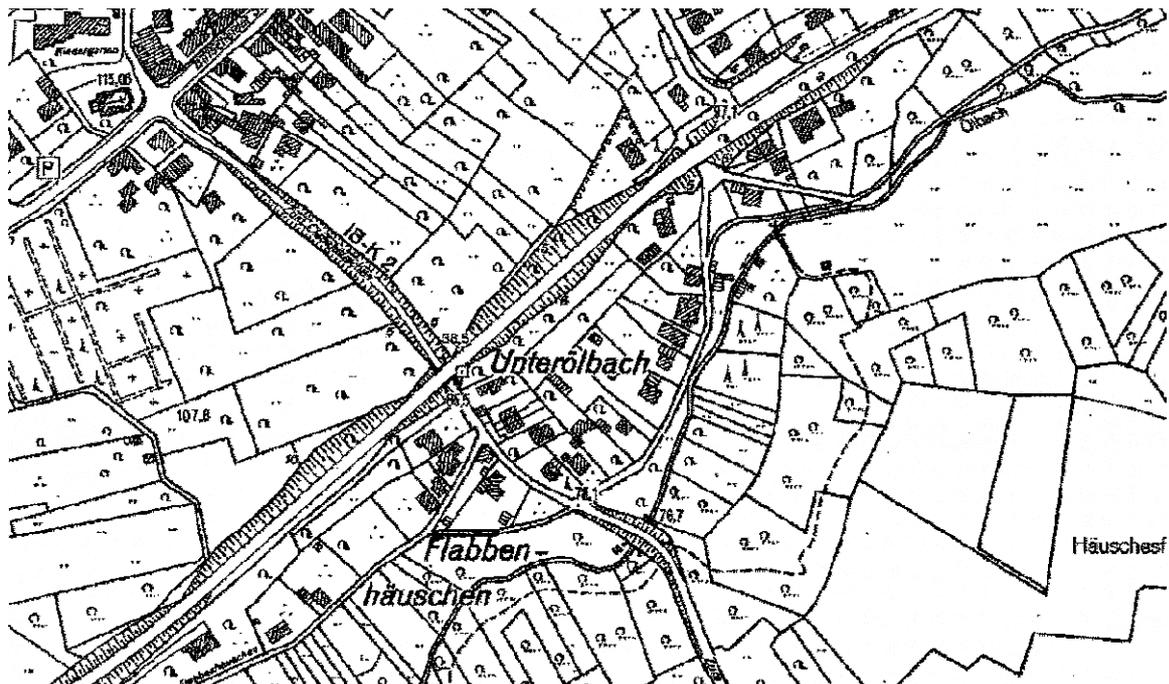
Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach

1. Siedlungsentwicklung

Die preußische Landesaufnahme von 1893 zeigt im Bereich des heutigen Ortsteils Unterölbach noch die beiden voneinander getrennten Siedlungsansätze „Unter Öl-bach“ und „Flabbenhäuschen“. Der Bereich zwischen diesen beiden Siedlungen war aber bereits zum Zeitpunkt der Herausgabe der Deutschen Grundkarte im Jahre 1955 in dem Umfang besiedelt, wie er sich heute darstellt. In der Zeit danach traten vor allem im südlichen Bereich weitere Gebäude hinzu.



Zustand 1955, M.: 1 : 5.000



Zustand 2005, M.: 1 : 5.000

2. Nutzungs- und Erschließungszustand

Der Ortsteil Unterölbach liegt auf einem Hang zwischen dem Bahnkörper der am 31.05.1991 stillgelegten Eisenbahnlinie von Leverkusen - Opladen nach Remscheid - Lennep und dem Ölbach. Die Entwicklung des Ortes ist durch die günstige Lage zum ehemaligen Haltepunkt Bergisch Neukirchen gefördert worden. Die am 15.10.1881 für den Personenverkehr eröffnete Eisenbahnlinie erhielt erst am 10.10.1903 den Haltepunkt „Bergisch Neukirchen“. Schon wenige Jahre nach Eröffnung der Strecke hatte die Gemeinde den Bau dieses Haltepunkts beantragt. Um Verwechslungen mit gleichnamigen anderen Haltepunkten zu vermeiden, erfolgte zugleich mit der Inbetriebnahme des Haltepunktes die Umbenennung der Gemeinde „Neukirchen“ in „Bergisch Neukirchen“. Das zweigeschossige Stationsgebäude mit Fahrkartenverkauf, Bahnwirtschaft und Wohnung wurde nach dem II. Weltkrieg nicht mehr ordnungsgemäß unterhalten und verkam zusehends. Im Jahre 1980 erfolgte der Abbruch. Das ehemalige Schotterbett der Bahnstrecke ist inzwischen zugewachsen und kaum noch auszumachen. Die frühere „Bahnhofstraße“ heißt heute Ölbachstraße.

Die Bebauung von Unterölbach und Flabbenhäuschen erstreckt sich bandartig von Nordosten nach Südwesten über eine Distanz von rund 600 m und folgt im Wesentlichen dem Verlauf der 80 m (über NN) - Höhenlinie, so dass in Längsrichtung kaum Höhenunterschiede zu verzeichnen sind. Dagegen fällt das Gelände von der stillgelegten Eisenbahnlinie im Nordwesten bis zum Ölbach im Südosten ab; die Höhendifferenz beträgt rund 15 m. Die Ortslage mit den Erschließungsstraßen Unterölbach, Zum Claashäuschen und Flabbenhäuschen wurde 1997 über eine Pumpstation in Höhe des ehemaligen Eisenbahnhaltepunktes an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Innerhalb der Ortslage bestehen nur noch wenige Baumöglichkeiten in einzelnen Baulücken oder durch Ersatz abgängiger Bauten.

Der alte aus dem Jahre 1982 stammende Flächennutzungsplan erfasste nicht alle bebauten Grundstücke, sondern stellte nur einen dichter bebauten Kernbereich der Ortslage als Wohnbaufläche (W) dar. Die Ausweisung als Wohnbaufläche entsprach der vorhandenen Nutzungsstruktur. Mehrere nördlich und südlich des ehemaligen Eisenbahnhaltepunktes befindliche bebaute Grundstücke wurden der Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet (Unterölbach 1 bis 3 a). Dieser Darstellung unterfielen auch Teilflächen der bebauten Grundstücke Zum Claashäuschen 18 und 20 sowie insgesamt die bebauten Grundstücke Flabbenhäuschen 12, 13 und 15. Mit dem seit dem 13.03.2006 rechtswirksamen neuen Flächennutzungsplan wurden diese die vorhandene Bebauung ignorierenden fehlerhaften Darstellungen korrigiert.

Der am 10.07.1987 in Kraft getretene Landschaftsplan setzt im Bereich Unterölbach das Landschaftsschutzgebiet „Ölbachtal und Wiehbachtal“ fest. Der Landschaftsplan sparte entsprechend der Wohnbauflächendarstellung des alten Flächennutzungsplanes nur den dichter bebauten Bereich von seiner Landschaftsschutzfestsetzung aus, so dass die bebauten Grundstücke Unterölbach 1 bis 3 a und Flabbenhäuschen 8, 12, 13 und 15 im Landschaftsschutzgebiet lagen. Darüber hinaus bezog der Landschaftsplan auch die Wohngärten der bebauten Grundstücke Unterölbach 7 bis 14 und Zum Claashäuschen 18 und 20 in das Landschaftsschutzgebiet ein, obwohl sich hier zahlreiche bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO befinden. Mit der am 13.03.2006 in Kraft getretenen 1. förmlichen Änderung des Landschaftsplans - Teilbereich: „Landschafts- und Naturschutz“ erfolgte eine Entlassung der bebauten Grundstücke aus dem Landschaftsschutz und damit eine Rechtsbereinigung. Gleichzeitig wurde die bewaldete Talsohle beidseits des Ölbachs südlich der Straße Zum Claashäuschen von Landschaftsschutz in Naturschutz umgewandelt.