

Stadt Bergheim Die Bürgermeisterin		Verantwortliches Dezernat III		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
FBL: 4 - Herr Faßbender AbtL: 4.4- Herr Robens Verfasserin:		Mitzeichnung 110	FBL 6 11		
Vorgesehene Beratungsfolge Gremium <input checked="" type="checkbox"/> Bürgerausschuss <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			Datum 24.10.2006	Haushaltsmäßige Auswirkungen <input type="checkbox"/> Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage). <input type="checkbox"/> für das lfd. Haushaltsjahr <input type="checkbox"/> für Folgejahre <input type="checkbox"/> Diese Vorlage behandelt im Sinne der Nachhaltigkeit eine Angelegenheit, die relevant für den Agendaprozess ist.	
Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigefügt. Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.				<input checked="" type="checkbox"/> Ortsvorsteher/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.	

**TOP 4** Anregung und Beschwerde nach § 24 GO NRW i.V. m. § 10 der Hauptsatzung der Stadt Bergheim  
**Hier: Antrag des Herrn Michael Broetje vom 27.08.2006 (Spielplatz „Am Fuchsberg“ / Umsetzung des BP 107/GN)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgerantrag wird zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen verwiesen.

**Erläuterungen:**

**1. Zielsetzung**

Die Zielsetzung ist dem dieser Vorlage beigefügten Antrag (Anlage I) zu entnehmen.

**2. Sachverhalt**

Vorbemerkung:

Mit Schreiben vom 15. Juni 2006 (Anlage II) - titulierte als „Bürgerantrag nach § 24 GO NW – Hier: Spielplatz „Am Fuchsberg“ / Umsetzung des BPL 107 - wurden vom Verfasser der jetzigen Anregung, Herrn Michael Broetje, Im Tal 25, 50129 Bergheim (Glessen), u.a. verschiedene Fragen zur Anlage des im Bebauungsplan 107/Gn festgesetzten Spielplatzes gestellt. Eine konkrete Anregung oder Beschwerde ist dem Schreiben nicht zu entnehmen. Die dort gestellten Fragen wurden mit Schreiben vom 17. August 2008 beantwortet (Anlage III), nachdem der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 10. August 2006 aufgrund eines Antrages der CDU-Fraktion vom 01. Juni 2006 über den gleichen Sachverhalt beraten und folgenden Beschluss gefasst hat:

1. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hält die Realisierung des im Bebauungsplan NR. 107/Glessen "Am Fuchsberg" ausgewiesenen Spielplatzes für dringend geboten.
2. Der Ausschuss bittet die Verwaltung, die Voraussetzungen für die Einleitung eines Enteignungsverfahrens für das im Bebauungsplan Nr. 107/Glessen "Am Fuchsberg" als Spielplatz vorgesehene Grundstück abschließend zu prüfen.
3. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, bei Vorliegen der Voraussetzungen - unabhängig von den Wertgrenzen der Zuständigkeitsordnung - ggf. dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen hierüber zu berichten und dessen Stellungnahme einzuholen.
4. Die Verwaltung wird gebeten, die Sauberkeit auf der für den Spielplatz vorgesehene Brachfläche zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

<input type="checkbox"/> Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	<b>Abstimmungsergebnis:</b> <input type="checkbox"/> einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
<input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
<input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	

Mit Schreiben vom 27. August 2006 wird von Herrn Broetje eine Beschwerde über die fehlende Umsetzung des BP 107/Gn und eine Anregung über die Einleitung eines Enteignungsverfahrens formuliert.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan BP 107/Gn „Am Fuchsberg“ ist seit dem 16.05.1982 rechtsverbindlich. Auf dem Flurstück Gemarkung Hüchelhoven, Flur 18, Flurstück 344, groß 877 qm (Anlage IV) ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ ausgewiesen. Im Grundbuch eingetragene Eigentümerin ist die RISTA Hausbau GmbH, Neue Straße 8, 15295 Ziltendorf.

Ein Erwerb der Fläche durch die Stadt Bergheim konnte aufgrund der Kaufpreisforderung der Eigentümerin, die lediglich zu einer Veräußerung zum Bodenrichtwert (zum 01.01.2006: 240,-- EUR/qm) bereit war, nicht erfolgen. Im Oktober 2005 wurde das Grundstück durch notariell beurkundeten Vertrag veräußert. Ausweislich eines aktuellen Grundbuchauszuges ist eine Eigentumsumschreibung bisher allerdings nicht erfolgt. Mit der zukünftigen Eigentümerin wurde zwischenzeitlich Kontakt aufgenommen, um mit dieser den Sachverhalt zu erörtern. Ausweislich ihrer schriftlichen Rückäußerung ist sie an einem Verkauf des Grundstücks an die Stadt Bergheim interessiert und gibt an, *sich* mit der Stadt Bergheim *über eine Preisfindung sicherlich einigen zu können*. Sofern bis zur Sitzung des Ausschusses ein entsprechendes Gesprächsergebnis vorliegt, wird hierzu eine Information erfolgen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Erteilung einer Baugenehmigung für das Grundstück nicht möglich. Eine Baugenehmigung ist folgerichtig auch nicht beantragt worden. Hierzu wäre eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes ist seitens der Verwaltung nicht beabsichtigt. Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes liegt ebenfalls nicht vor.

Gemäß dem o.g. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt wird derzeit geprüft, ob die Voraussetzungen für die Einleitung eines Enteignungsverfahrens für das betreffende Grundstück vorliegen. Ein Bericht im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen soll in dessen Sitzung am 09. November 2006 erfolgen.

**3. Alternativen/Einsparpotentiale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)**

Entfällt.

**4. Darstellung im Haushalt und finanzielle Auswirkungen (einschl. Folgekosten)**

Entfällt.

**5. Bürgerbeteiligung**

Entfällt.

**6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und -zeitpunkt)**

Entfällt.

Dipl. Verwaltungswirt & Dipl. Betriebswirt  
Michael Broetje  
Im Tal 25

Glessen, den 27.08.2006

50129 Bergheim-Glessen

**Bürgerantrag nach § 24 GO NW**  
**Hier: Spielplatz „Am Fuchsberg“ / Umsetzung des BPL 107**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Pfordt,

für Ihr ausführliches Schreiben vom 17.08.2006 möchte ich mich bedanken.

Der guten Ordnung halber möchte ich aber darauf hinweisen, dass mein Bürgerantrag vom 15.06.2006 dem Bürgerausschuss vorzulegen ist. Ich bitte auch darum, dass Ihr Antwortschreiben vom 17.08.2006 und mein heutiges Schreiben ebenfalls dem Bürgerausschuss vorzulegen ist. Bezogen auf die Voraussetzungen eines Bürgerantrages nach § 24 GO habe ich Sie bereits mit Schreiben vom 25.07.2006 in einem anderen Zusammenhang (Bürgerantrag Umgehungsstraße) Stellung bezogen, so dass ich an dieser Stelle aus verfahrensökonomischen Gesichtspunkten darauf verzichten möchte.

Der Beschwerdegrund ist unschwer aus dem Antrag vom 15.06.2006 zu entnehmen: bisher fehlende Umsetzung des BPL 107 bezogen auf die Errichtung des Spielplatzes (vgl. 1. Absatzes meines Antrages vom 15.06.2006).

Sowohl die Anwohner des Bebauungsplangebietes, als auch ich, haben ein Recht nach der Gemeindeordnung NW darauf, dass das Thema in der Öffentlichkeit behandelt wird.

Desweiteren beinhaltet mein Antrag vom 15.06.2006 die Anregung, ein Enteignungsverfahren anzustrengen. Die Verfahrensvoraussetzungen habe ich ebenfalls geschildert.

Allerdings ergeben sich aus Ihrem Antwortschreiben vom 17.08.2006 Unklarheiten:

- Sie schreiben, dass die Rista Hausbau GmbH im Grundbuch eingetragene Eigentümerin ist. Allerdings schreibt der Kölner Stadtanzeiger in seinem Artikel am 16.08.2006: „Hamacher bestätigte, dass das Grundstück inzwischen der Ehefrau eines ehemaligen Rista-Gesellschafters gehöre, der gleichzeitig auch Liquidator des Grundstückes sei.“ Der allgemeinen Lebenserfahrung entspricht es, dass Änderungen im Grundbuch mehrere Monate beanspruchen. Ich bitte darüber zu berichten, wer nun Eigentümer des fraglichen Grundstücks ist. Datenschutzrechtliche Bedenken scheinen ja nicht zu bestehen, ansonsten hätten Sie mir kaum mitteilen dürfen, dass die Rista Hausbau GmbH bisherige Eigentümerin ist.
- Aus der Vorlage TOP 10 zur Sitzung des Ausschusses ergibt sich: „Die Verwaltung sucht und prüft nun in dieser Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises geeignete Flächen im Umland des Bebauungsplangebietes, um ggf. den Kinderspielplatz realisieren zu können.“

Ich bitte mich darüber zu informieren, wann und wo über diesen Antrag entschieden wird.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.: Broetje

**Verteiler:**

BMA-Fraktion  
CDU-Fraktion  
FDP-Fraktion  
Fraktion B90/Die Grünen  
SPD-Fraktion

50129 Bergheim-Glessen

**Bürgerantrag nach § 24 GO NW**  
**Hier: Spielplatz „Am Fuchsberg“ / Umsetzung des BPL 107**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Pfordt,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 107 / Spielplatz „Am Fuchsberg“ gibt es Probleme. Es ist ja nun nicht das erste Mal, dass Bebauungspläne in unserem Ort nicht entsprechend den getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden.

Am 12.06.2006 fand ein Gespräch zwischen den Anlieger „Am Fuchsberg“ und Vertreter der Verwaltung statt, zu dem die CDU-Fraktion eingeladen hatte. Als Anlieger bin ich dieser Einladung gefolgt, habe auch eine Einladung erhalten.

Ich möchte festhalten, dass der Bebauungsplan 107 nicht geändert wurde und die besagte Fläche als **öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz** ausgewiesen wurde. Diese Festsetzung ist nach § 8 Abs.1 BBauG rechtsverbindlich (solange keine Änderung des Bebauungsplanes durch Ratsbeschluss etc. erfolgt, d.h. die Fläche hätte umgewandelt werden müssen, um darauf bauen zu können). Insofern ist die vorgetragene Argumentation der Stadträte und Stadtverwaltung am Thema vorbei, wenn behauptet wird, „man sei nicht bereit die Fläche zu Baulandpreisen“ zu erwerben. Die Fläche bzw. das Grundstück hat den Wert einer Grünfläche. Nicht mehr und nicht weniger. Die Fläche darf nach der Festsetzung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche nicht bebaut werden.

In diesem Zusammenhang folgende Fragen:

1. Erhält der Grundstücks-Eigentümer eine Baugenehmigung oder ist eine solche dem Grundstückseigentümer bereits zugesagt worden? Wer ist der derzeitige Grundstückseigentümer?
2. Ist beabsichtigt den BPL 107 mit seiner Festsetzung öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz künftig zu ändern, damit der derzeitige Grundstückseigentümer Baurecht erlangt und die Fläche bebauen kann ?
3. Liegen der Stadt bereits Anträge in dieser Zielrichtung vor ? Sind bereits darüber Gespräche mit dem Grundstückseigentümer geführt worden?

Nach meinem Kenntnisstand stellt sich doch derzeit die Frage, wie verschafft sich die Stadtverwaltung das Recht an dem Grundstück (notfalls geht dies im Rahmen eines Enteignungsverfahrens mit entsprechender Entschädigung an den Eigentümer), um die Festsetzungen des Bebauungsplans 107 umzusetzen. Immerhin besteht in diesem Zusammenhang ein gewisser Vertrauensschutz der Glessener BürgerInnen. Soll dieser umgangen werden ? Sollen sich die BürgerInnen Glessens nie auf städtische baurechtliche Planungen und für jedermann verbindliche Festsetzungen verlassen können ?

Auch dies gehört inhaltlich zum Grundsatz der Bürgernähe, den Sie Frau Bürgermeisterin in der Kommunalwahl 2004 versprochen haben. Ich bin gespannt, ob Sie und die Verwaltung sich daran halten.

Zur Enteignung seien folgende rechtliche Anmerkungen gestattet:

Nach § 85 Absatz 1, Nr1. BBauG kann nur enteignet werden, um entsprechend den Festset-

zungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Dies ist hier der Fall, da es gerade um die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 107 geht.

Der Gegenstand der Enteignung ist in § 86 Absatz 1 u.a. Ziffern 1 – 3 BBauG geregelt. Durch Enteignung können:

1. das Eigentum an Grundstücken entzogen oder belastet werden;
2. andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden;
3. Rechte entzogen werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die den Verpflichteten in der Benutzung von Grundstücken beschränken; hierzu zählen auch Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz;

Aus § 88 BBauGB ergibt sich: Wird die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecken aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt, so genügt an Stelle des § 87 Abs. 2 der Nachweis, dass die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Dies dürfte auch zutreffen, da die Stadtverwaltung nach Pressemitteilung und Mitteilung verschiedener Mandatsträger Kontakte zum Verkauf mit dem Grundstückseigentümer gesucht hat.

Wie schnell kann die Grundstücksbeschaffung der im Bebauungsplan 107 festgeschriebenen Fläche unter zeitlichen Aspekten umgesetzt werden ?

Wie hoch ist die Entschädigung, die die Stadtverwaltung dem Grundstückseigentümer für diese Grünfläche zu zahlen hat ? Diese kann sich meines Erachtens nur in Höhe des Wertes bewegen, die für Grünflächen gezahlt werden, so dass auf dem Wege einer Enteignung die Stadtverwaltung in den Genuss kommt, einen Preis für Grünflächen zu entrichten.

Durch die Änderungen des Maßnahmengesetzes haben sich die Bestimmungen des BBauG 1992 / 1993 geändert. Es wurde neben den Erschließungsverträgen das Instrument des städtebaulichen Vertrages eingeführt. Hierdurch soll es Investoren ermöglicht werden eine schnellere Bauplanung und deren Realisierung zu ermöglichen.

Der Kämmerer Feith hat am 12.06.2006 erklärt, dass die Bereitstellung finanzieller Mittel kein Problem ist und diese bereits zur Verfügung stehen. In dem Gespräch am 12.06.2006 wurde von der Verwaltung der Vorschlag gemacht den Spielplatz in der Nähe der Kläranlage zu errichten und dort dann den Landschaftsschutz aufzuheben. Ein solches Verfahren hätte zur Folge, dass dort dann auch der Weg für Bauinvestoren geöffnet wäre, wenn der Landschaftsschutz einmal aufgegeben wird. Weiterhin wird damit die Möglichkeit genommen, eine Umgehung für den Ortsteil Glessen zu planen. Dies gebe ich bedenken. Im übrigen waren die Anlieger der Meinung, dass ein Spielplatz nur in geschützter Wohnbebauung Sinn macht, wie zum Beispiel auch im „Heidenpfuhl“.

In diesem Zusammenhang folgende Fragen:

- Bestehen Absichten der Stadtverwaltung in der Nähe Klärwerk künftig Baugebiete auszuweisen und eine entsprechende Bebauungsplanung aufzustellen ? Wie steht die Ausweisung von weiteren Baugebieten im Einklang mit dem demographischen Gutachten ?

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen müsste ein Beschlussvorschlag in den politischen Gremien konkreter gefasst werden: „Die Stadt wird verpflichtet unverzüglich die in Betracht kommende Fläche zurückzukaufen, notfalls im Rahmen eines Enteignungsverfahrens und dort einen Spielplatz zu errichten.“

Abschließend möchte ich Sie bitten, mir den Spielflächenbedarfsplan, der von der Stadtverwaltung hergestellt worden ist – nach meinem Kenntnisstand mit Stand Oktober 2005 – zur Verfügung zu stellen.

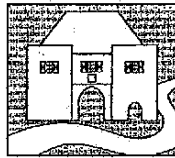
Ich bitte mich darüber zu informieren, wann und wo über diesen Antrag entschieden wird.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.:  
Broetje

**Verteiler:**

BMA-Fraktion  
CDU-Fraktion  
FDP-Fraktion  
Fraktion B90/Die Grünen  
SPD-Fraktion



Stadtverwaltung Bergheim - Postfach 1169 - 50101 Bergheim

Herrn  
Michael Broetje  
Im Tal 25

50129 Bergheim

Bergheim, 17. August 2006

### **Spielplatz „Am Fuchsberg“ / Umsetzung des Bebauungsplanes 107**

Sehr geehrter Herr Broetje,

für Ihr Schreiben an Frau Bürgermeisterin Pfordt vom 16. Juni 2006, in dem Sie Ihre Ansicht zur bisher nicht erfolgten Umsetzung des im Bebauungsplan 107/Gn festgesetzten Spielplatzes hinweisen, bedanke ich mich. Zu Ihren sich aus dem Gespräch vom 12. Juni d.J. ergebenden Ausführungen möchte ich Ihnen den zugrunde liegenden Sachverhalt aus meiner Sicht darstellen:

Der Bebauungsplan BP 107/Gn „Am Fuchsberg“ ist seit dem 16.05.1982 rechtsverbindlich. Auf dem Flurstück Gemarkung Hüchelhoven, Flur 18, Flurstück 344, groß 877 qm ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ ausgewiesen. Im Grundbuch eingetragene Eigentümerin ist der Ihnen bekannte Bauträger, die RISTA Hausbau GmbH.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Erteilung einer Baugenehmigung für das Grundstück nicht möglich. Eine Baugenehmigung ist folgerichtig auch nicht beantragt worden. Hierzu wäre eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes ist seitens der Verwaltung nicht beabsichtigt. Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes liegt ebenfalls nicht vor.

Zwischenzeitlich hat der Ausschuss für Planung und Umwelt in seiner Sitzung vom 10. August d.J. den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu bitten, die Voraussetzungen für die Einleitung des Enteignungsverfahrens für das im Bebauungsplan BP 107/Gn „Am Fuchsberg“ als Spielplatz vorgesehenen Grundstücks abschließend zu prüfen und dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen zu berichten. Diese Prüfung wird derzeit durchgeführt. Sollten die Enteignungsvoraussetzungen aus Sicht der Stadt Bergheim vorliegen, so ist ein Antrag auf Einleitung des Enteignungsverfahrens an die Bezirksregierung Köln zu stellen, die auch das Verfahren durchzuführen hätte. Insofern kann ich über die Dauer eines evtl. Verfahrens und dessen Ausgang naturgemäß keine Aussage treffen.

Zu meinem Hinweis, in der Nähe der Kläranlage auf einem stadteigenen Grundstück übergangsweise einen Spielplatz einzurichten, möchte ich ergänzen, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht Gegenstand der städtischen Planung ist. Bezüglich der weiteren Entwicklung im Stadtteils Glessen möchte ich allerdings dem Ergebnis der zurzeit durchgeführten und dem Ausschuss für Planung und Umwelt vorzustellenden „Entwicklungsplanung Glessen“ nicht vorgreifen.

Ich würde mich freuen, Ihnen mit diesen Ausführungen sowohl die Rechtslage als auch mein Interesse an der Realisierung entsprechender Spielflächen nachvollziehbar dargelegt zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Norbert Feith  
Beigeordneter und Kämmerer



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

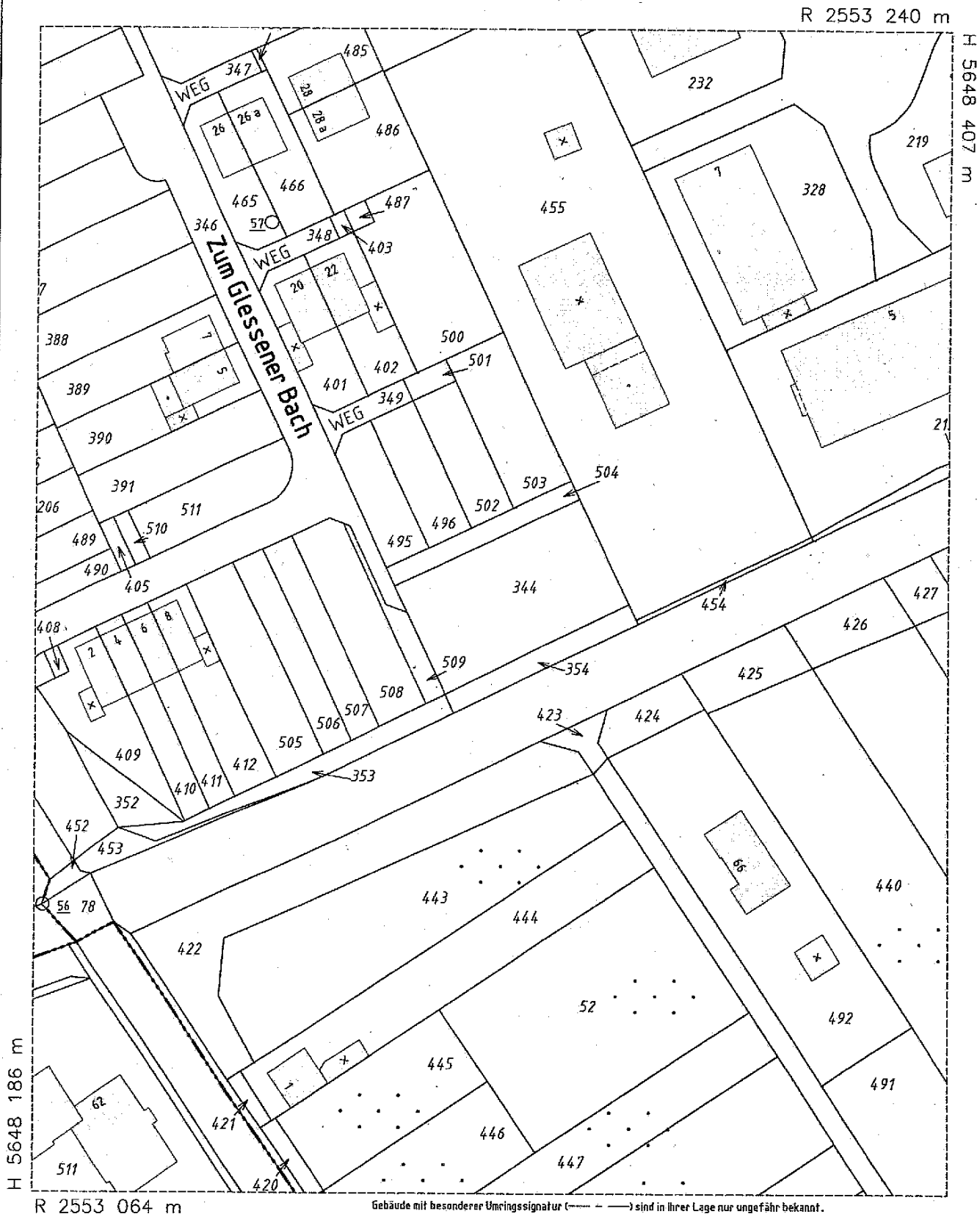
- Liegenschaftskarte / Flurkarte -  
Standardauszug

Maßstab 1:1000

Datum 02.10.2006 (Antrag-Nr.: intern)

Rhein-Erft-Kreis -Der Landrat-  
Vermessungs- und Katasterwesen

Gemeinde BERGHEIM  
Gemarkung HÜCHELHOVEN Flur 18  
Flurstück: 344



Gebäude mit besonderer Umringsignatur (---) sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt.  
Die Gebäudeeinmessungsverpflichtung nach §16 Abs. 2 VermKatG NRW bleibt unberührt.

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§5 Abs. 2 VermKatG NRW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Ergänzungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.