

Stadt Bergheim Die Bürgermeisterin		Verantwortliches Dezernat II : V. 11		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
				<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
FBL: 6 Herr Mießeler	Mitzeichnungen	FBL 6	6.3		
AbtL: 6.2 Herr Heidemann					
Verfasser/in: Herr Dieckmann					
Vorgesehene Beratungsfolge			Haushaltsmäßige Auswirkungen		
Gremium <input checked="" type="checkbox"/> Rat <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			Datum 27.11.2006		
			<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 beigelegt. 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 8	Klarstellungssatzung für den Stadtteil Glessen a) Beschluss zur Aufstellung der Satzung b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
-----------------	---

Beschlussvorschlag:

zu a) Die Aufstellung der Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (sog. Klarstellungssatzung) für den Stadtteil Glessen wird beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird im zeichnerischen Teil des Satzungsentwurfes näher bestimmt.

zu b) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (sog. Klarstellungssatzung) für den Stadtteil Glessen, einschließlich der Begründung, wird beschlossen.

Die der Beschlussfassung zu Grunde liegenden Unterlagen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Mit der Klarstellungssatzung sollen die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Stadtteiles Glessen festgelegt und damit mögliche Zweifelsfälle an der Zugehörigkeit von einzelnen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zum Innenbereich normativ entschieden werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Verfahren eingeleitet und mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Satzungsverfahren beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Anlass einer Satzung nach § 34 BauGB

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.11.2005 folgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Bergheim – ausgehend von Glessen – gesamtkonzeptionell aufzuarbeiten, insbesondere sollen Möglichkeiten der Bebauungsnutzung dargestellt werden.

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

Hierzu wurde dem Ausschuss für Planung und Umwelt in seiner Sitzung am 11.05.2006 mit dem „1. Teil der Bestandsaufnahme: Äußere bauliche Abgrenzung des Stadtteiles“ die von der Verwaltung ermittelte äußere bauliche Abgrenzung des Stadtteiles Glessen vorgestellt. Der Ausschuss stimmte dieser Bestandsaufnahme zu und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage in einer der nächsten Sitzungen eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB vorzulegen.

Entwurf einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Der Entwurf der Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (sog. Klarstellungssatzung) und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (sog. Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Glessen wurde von der Verwaltung dem Ausschuss für Planung und Umwelt in der Sitzung am 21.09.2006 vorgelegt. Bei diesem Satzungsentwurf handelt es sich um eine kombinierte Satzung, die eine Klarstellungs- und eine Ergänzungssatzung beinhaltet.

Mit der Klarstellungssatzung werden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vom 10.04.2006 („1. Teil der Bestandsaufnahme: Äußere bauliche Abgrenzung des Stadtteiles“) wurde die vorhandene 'äußere bauliche Abgrenzung des Stadtteiles' ermittelt. Gegenstand dieser Abgrenzung waren die Baugebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und die Grundstücke, die gemäß einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB 'innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles', dem so genannten 'Innenbereich', liegen. Diese Bestandsaufnahme war Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Satzungsentwurfes für die Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 21.09.2006. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung erstreckte sich dabei auf die Gebiete, die innerhalb des vorgenannten Abgrenzungsbereiches, jedoch außerhalb der Bebauungsplangebiete, liegen.

Entgegen der vorgenannten Abgrenzung der Bestandsaufnahme vom 10.04.2006 wurden folgende Grundstücke bzw. Teilflächen nicht mit in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung aufgenommen:

- Hierbei handelt es sich zum einen um ein Grundstück an der Straße „Am Frankenfeld“ (Gemarkung Hüchelhoven, Flur 21, Flurstück 1032). Entgegen der bisherigen Darstellung ist dieses Grundstück nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sondern dem § 35 BauGB, dem so genannten 'Außenbereich', zuzuordnen.
- Des Weiteren betrifft dieses eine kleine Teilfläche östlich der Kreuzung L 91/„Im Heuchen“. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen 'Außenbereich' im 'Innenbereich'.
- Entgegen der vorgenannten Abgrenzung der Bestandsaufnahme wurde ein Grundstück südlich der „Winfriedstraße“ (Winfriedstraße 71, Gemarkung Hüchelhoven, Flur 27, Flurstück 644) mit in den Geltungsbereich integriert, da dieses Grundstück bereits bebaut ist.

Mit der Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Der in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 21.09.2006 vorgelegte Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasste eine ca. 3.080 qm große Fläche auf der südlichen Seite der „Winfriedstraße“ (Gemarkung Hüchelhoven, Flur 27, nördlicher Teil aus Flurstücks-Nr. 613). Dieser Streifen ist bereits heute durch eine Straße und einen Kanal erschlossen sowie beidseitig von Bebauung umgeben. Es ist städtebaulich sinnvoll, diesen Streifen einer Bebauung zuzuführen.

Überarbeitung des bisherigen Satzungsentwurfes

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 21.09.2006 wurde der von der Verwaltung vorgelegte Entwurf einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausführlich diskutiert. Im Rahmen des Beratungsverlaufes wurde von Seiten der Verwaltung eine Korrektur am Plangeltungsbereich des aushängenden Satzungsentwurfes vorgenommen. Von den Ausschussmitgliedern wurden verschiedene Änderungswünsche an der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches geäußert.

Die Änderungen an dem Satzungsentwurf sind vor einer Beschlussfassung durch Rat in den Satzungsentwurf einzuarbeiten. Parallel dazu ist auch die Begründung zu überarbeiten.

Vorbehaltlich dieser noch erforderlichen Änderungen wurde im Ausschuss für Planung und Umwelt dennoch schon ein Beschlussvorschlag für den Rat zur Aufstellung der Satzung sowie ein Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gefasst. Beide Beschlüsse erfolgten mit 10-Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung.

Da sich diese beiden Beschlüsse noch auf eine Klarstellungs- und eine Ergänzungssatzung beziehen, der Bereich südlich der „Winfriedstraße“ aber nicht mehr Gegenstand einer §34er-Satzung sein soll und es sich somit bei der vorgenannten Satzung lediglich nur noch um eine Klarstellungssatzung handelt, sind beide Beschlüsse neu zu fassen.

Da die vorgenannten Änderungen von erheblichem Umfang waren, wurde der Tagesordnungspunkt mit dem bisherigen Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung am 25.09.2006 in der Ratssitzung vor Eintritt in die Tagesordnung von dieser abgesetzt. Da die Änderungen inzwischen in den Satzungsentwurf eingearbeitet sind, wird der Satzungsentwurf nunmehr dem Rat zur Fassung der entsprechenden Beschlüsse vorgelegt.

Entwurf einer Klarstellungssatzung

Gegenüber dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die von der Verwaltung am 21.09.2006 dem Ausschuss für Planung und Umwelt vorgelegt wurde, sind in dem vorliegenden Entwurf der Klarstellungssatzung folgende Änderungen enthalten:

- Der Bereich der Ergänzungssatzung an der „Winfriedstraße“ wurde aus der Plandarstellung herausgenommen. Dementsprechend wurde auch der Text der Satzung und die Begründung überarbeitet. Der Entwurf der Satzung besteht nunmehr nur noch aus einer Klarstellungssatzung. Der Bereich „Winfriedstraße“ soll später im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entwickelt werden.

Darüber hinaus wurden folgende Grundstücke bzw. Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Entwurfes der bisherigen Klarstellungssatzung herausgenommen:

- Am nördlichen Ortsrand von Glessen, westlich und insbesondere östlich der Straße „Alte Windmühle“, wurde eine bisher im Plan zu weit außerhalb liegende Abgrenzung nach § 34 BauGB etwas zurückgenommen. Die Abgrenzung liegt nun genau auf der nördlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Hüchelhoven, Flur 19, Flurstück Nr. 516, (sowie deren Verlängerung).
- Südwestlich der Straße Im Heuchen wurde die Abgrenzung nach § 34 BauGB bei zwei Grundstücken wesentlich reduziert. Hierbei handelt es sich um Teile der Grundstücke Gemarkung Hüchelhoven, Flur 17, Flurstück Nr. 106/18 und Flurstück Nr. 17. Nach der Diskussion im Ausschuss für Planung und Umwelt am 21.09.2006 sollen diese Grundstücksteile nicht nach § 34 BauGB dargestellt werden. Nach Auffassung der Verwaltung ist für diese Grundstücksteile jedoch eine Beurteilung nach § 34 BauGB gegeben.

Auf Grundlage des nun vorliegenden überarbeiteten Satzungsentwurfes wird empfohlen, den beiden o.g. Beschlussvorschlägen zu folgen.

Sonstige Hinweise

Die Klarstellungssatzung für den Stadtteil Glessen ist unabhängig von der zurzeit in der Bearbeitung befindlichen Entwicklungsplanung Glessen zu betrachten, da mit dieser Satzung keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, sondern nur über die Zugehörigkeit von einzelnen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zum Innenbereich normativ entschieden wird.

Für die nun verfasste Klarstellungssatzung ist weiterhin keine Umweltprüfung erforderlich. Die Vorschriften für die Eingriffsregelung kommen bei einer Klarstellungssatzung nicht zum Tragen.

Weitere Einzelheiten des Satzungsentwurfes können der beigefügten Verkleinerung der Satzung, dem Textteil der Satzung und der beigefügten Begründung entnommen werden. Die Satzung wird in der Sitzung aushängen. Gut lesbare Ausfertigungen der Satzung werden den Fraktionen rechtzeitig vor der Sitzung zur Verfügung gestellt.

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

Auf die Aufstellung einer Klarstellungssatzung wird verzichtet.

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

Mit Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Erarbeitung der Satzung und die Durchführung des Verfahrens entstehen der Stadt keine Kosten.

5. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, das heißt von der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Um die Öffentlichkeit und auch die Träger öffentlicher Belange dennoch frühzeitig über diese Satzung zu informieren, soll eine öffentliche Auslegung, entsprechend § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, mit dem Entwurf der Satzung durchgeführt werden.

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat der Stadt Bergheim zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und -zeitpunkt)

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses kann dieser öffentlich bekannt gemacht werden. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wird dem Ausschuss für Planung und Umwelt das Ergebnis mitgeteilt.

Klarstellungssatzung der Stadt Bergheim für den Stadtteil Glessen

Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (sog. Klarstellungssatzung) für den Stadtteil Glessen.

Der Rat der Stadt Bergheim hat in seiner Sitzung am gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) – in der zurzeit geltenden Fassung – und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) – in der zurzeit geltenden Fassung – folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den flächig rot angelegten Bereich der Planzeichnung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für Bereiche dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (sog. Klarstellungssatzung) für den Stadtteil Glessen

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich der aufzustellenden Satzung

Der Stadtteil Glessen liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes Bergheim und hatte am 31.03.2005 eine Einwohnerzahl von 5.448.

Mit der Klarstellungssatzung werden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vom 10.04.2006 wurde die vorhandene 'äußere bauliche Abgrenzung des Stadtteiles' ermittelt. Gegenstand dieser Abgrenzung waren die Baugebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und die Grundstücke, die gemäß einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB 'innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich)' liegen. Diese Bestandsaufnahme ist Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung.

2. Bestehende Bauleitpläne, Landschaftspläne u.a.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim von 1979, einschließlich seiner nachfolgenden Änderungen, stellt den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung im Wesentlichen als 'Wohnbaufläche' dar. Kleinere Flächen sind als 'Gemischte Baufläche', als 'Hauptverkehrs zug', als 'Fläche für den Gemeinbedarf', als 'Grünfläche' und als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Der nördliche Teil des Stadtteiles Glessen liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 7 'Rommerskirchener Lößplatte', der südliche innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 6 'Rekultivierte Ville'. Am nordöstlichen Rand des Stadtteiles und längs der den Stadtteil querenden L 91 liegen Landschaftsschutzgebiete. Diese überlagern hier teilweise bebaute Bereiche und auch den Geltungsbereich der hier geplanten Klarstellungssatzung.

Gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz treten Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes bei einer bauordnungsrechtlichen Zulassung von Bauvorhaben 'innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles' im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB außer Kraft.

Der Stadtteil Glessen liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.

3. Veranlassung und Planungsziel

Mit der Klarstellungssatzung sollen mögliche Zweifelsfälle an der Zugehörigkeit von einzelnen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zum Innenbereich normativ entschieden werden.

4. Versorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers und Entwässerung

Die erforderliche Versorgung der wenigen noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit Strom, Gas, Telekommunikationsleitungen und Trinkwasser kann über die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG –) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

- a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird oder
- b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im vorliegenden Fall trifft die zweite Alternative unter Buchstabe b) zu, so dass der § 51 a LWG keinen weiteren Handlungsbedarf erforderlich macht.

Die Entwässerung der zurzeit unbebauten Grundstücke kann durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt werden.

5. Altlasten

Zu Altlasten bzw. Altablagerungen und sonstige Bodenverunreinigungen liegen für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung keine Erkenntnisse vor.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung liegen einige wenige Bau- sowie Bodendenkmäler. Auf eine nachrichtliche Übernahme dieser Denkmäler in die Satzung wird verzichtet. Zu den Bau- sowie Bodendenkmälern in Bergheim wird bei der Stadt Bergheim eine eigene, ständig aktualisierte Liste geführt. Bei Baugenehmigungs- oder auch Freistellungsverfahren für Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung werden auch zukünftig die in der Liste eingetragenen Denkmäler berücksichtigt.