

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 569/2006
		☒ Öffentlich
		☐ Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	12.12.2006	Beratung
Rat	2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4121 - Asselborn -
- Beschluss zu Stellungnahmen
- Städtebaulicher Vertrag
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4212 – Asselborn – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von
 - B 1 Karl-Heinz Müller und weitere Anlieger wird nicht entsprochen,
 - B 2 Rosa Roth wird nicht entsprochen,
 - B 3 Eheleute Axel und Marion Kansy wird nicht entsprochen,
 - B 4 Dr. Rudolf Krause wird nicht entsprochen,
 - B 5 RA Neu i.V. von 13 Anliegern wird nicht entsprochen,
 - B 6 Dieter Karrasch wird nicht entsprochen,
 - B 7 Heinz Kriener wird nicht entsprochen,
 - T 1 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat wird teilweise entsprochen.
- II. Der Planungsausschuss beschließt, den Städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen.
- III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 34 Abs. 4-6 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4212 – Asselborn – als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.2005 die Offenlegung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4212 – Oberasselborn – beschlossen. Der Plan lag in der Zeit vom 12.05. – 13.06.2005 öffentlich aus. Der Rhein.-Berg. Kreis wurde als betroffene Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2005 parallel zur Offenlage beteiligt.

Während und zum Teil nach der öffentlichen Auslegung gingen sieben Schreiben von Bürgerinnen oder Bürgern sowie ein Schreiben des Rhein.-Berg. Kreises ein. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung dargestellt mit der Stellungnahme des Bürgermeisters. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

B 1

Karl-Heinz Müller und weitere Anlieger

der Ortschaft Oberasselborn, Oberasselborn 7a, 51429 B.Gl., Schreiben vom 30.05.2005

Kurzfassung

Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Anlieger der Ortschaft Oberasselborn erhebliche Nachteile und finanzielle Konsequenzen (wie z.B. Straßenbaukosten) ergeben, ohne dass für die Ortschaft oder deren Altanlieger eine Verbesserung oder ein Vorteil dieser Maßnahme erkennbar ist. Die derzeitigen Erschließungsstrukturen werden als ausreichend angesehen. Möglicherweise entstehende Kosten sollten von den Vorteilsnehmern übernommen werden.

Das Schreiben ist außer von Herrn Müller von 11 weiteren Anliegern unterzeichnet.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Siehe Stellungnahme zu B 5 a).

B 2

Rosa Roth, Sperberweg 3, 51515 Kürten,

Schreiben vom 30.05.2005

Kurzfassung

Vor und während der Kanalbaumaßnahmen ist den Anliegern von städtischer Seite mehrfach versichert worden, dass lediglich die Kanalbaukosten zu zahlen seien. Die Wiederherstellung der vorhandenen guten Straßenoberfläche sei in diesen Kosten enthalten. Von zusätzlichen Straßenbaukosten war bisher keine Rede. Sie würden die Bürger in der heutigen finanziell schwierigen Zeit zusätzlich belasten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Siehe Stellungnahme zu B 5 a).

Kurzfassung

Vor und während der Kanalbaumaßnahmen ist den Anliegern von städtischer Seite mehrfach versichert worden, dass lediglich die Kanalbaukosten zu zahlen seien. Die Wiederherstellung der vorhandenen guten Straßenoberfläche sei in diesen Kosten enthalten. Von zusätzlichen Straßenbaukosten war bisher keine Rede. Sie würden die Bürger in der heutigen finanziell schwierigen Zeit zusätzlich belasten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Siehe Stellungnahme zu B 5 a).

Kurzfassung

Es wird beantragt, den Hof Asselborner Weg 84 (Gut Asselborn) in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einzubeziehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Bei Gut Asselborn handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist (s. Anlage). Bereits erfolgte Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen können im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 BauGB fortgesetzt werden. Das Grundstück liegt jedoch abseits des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung wird nicht befürwortet.

Die Mandanten von Herrn RA Neu sind weitgehend identisch mit den Unterzeichnern der Schreiben B 1 und B 2. Das Schreiben ist ein Jahr nach der öffentlichen Auslegung eingegangen, sollte in der Abwägung aber berücksichtigt werden, da es gegenüber B 1 und B 2 zusätzliche Einwände enthält.

Kurzfassung

- a) Der Satzungsgeber unterliegt dem Gebot der Verhältnismäßigkeit. Dieses wird verletzt, wenn eine Satzung allein zur Schaffung von Baurecht für zwei Parzellen aufgestellt wird, die Einbeziehung weiterer bereits bebauter Grundstücke in die Satzung für diese Grundstücke aber ohne planungsrechtliche Bedeutung ist. Die Satzung darf nicht allein aus dem Grund aufgestellt werden, die Stadt in die Lage zu versetzen, Infrastrukturkosten auf die Anlieger umzulegen. Die Vor- und Nachteile der Änderung von Außen- in Innenbereich sind für die Mandanten von RA Neu noch nicht abzusehen.
- b) Die Einbindung der Ergänzungsflächen bildet keine Abrundung der Bebauung Oberasselborn, da bereits die vorhandenen lang gestreckten gewerblichen Baukörper den Abschluss bilden. Eine zusätzliche Bebauung würde nicht nur optisch als Keim für fortschreitende Bebaubarkeit in die Landschaft hinein zu verstehen sein.

- c) Zum Zwecke einer Bebauung der Ergänzungsflächen müsste massiv Erdreich abgetragen und damit stark in die Landschaft eingegriffen werden. Eine Bebauung auf der Erhebung würde wiederum einer Abrundung des Siedlungsbereichs widersprechen.
- d) Der Satzung steht auch inhaltlich das Verbot der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Die Ortslage Asselborn hat sich im Laufe der Jahre immer weiter verdichtet, so dass heute von einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB gesprochen werden muss. Die Änderung von Außen- in Innenbereich hat auch für bestehende – bebaute oder nicht bebaute – Grundstücke Vorteile und ist folglich auch für diese Grundstücke von planungsrechtlicher Bedeutung:

- Besteht ein Innenbereich, so wird das Bauen juristisch erleichtert. Die Bebauungsmöglichkeiten werden größer.
- Es entfallen die Verpflichtungen zum Ausgleich für vorgenommene Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Mit diesen Erleichterungen steigt in der Regel auch der Grundstückswert.

Diesen Vorteilen steht als Nachteil gegenüber, dass im Innenbereich auch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass den seitens des Anwalts kritisierten wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers der Ergänzungsflächen in der Satzung ein vergleichbares wirtschaftliches Interesse der „Altanwohner“ auf Nichtbelastung mit Erschließungsbeiträgen gegenüber steht. Das Gebot der Verhältnismäßigkeit wird nicht verletzt. Die Satzung stellt lediglich klar, dass es sich bei der Ortslage Asselborn heute um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Die damit einhergehende Erschließungsbeitragspflicht ergibt sich aus dieser Entwicklung vom Außen- zum Innenbereich. Die Satzung stellt diese Tatsache klar (deklaratorischer Teil der Satzung) und dient keineswegs dazu, Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

- b) bis d) Auf der Südseite der Straße Oberasselborn stehen zwei genehmigte Wohngebäude. Diese Bebauung bekommt mit den in der Satzung festgelegten Ergänzungsflächen ein Pendant auf der Nordseite. Der Ortsteil endet künftig an dieser Stelle mit einer beidseitigen Bebauung der Straße Oberasselborn. Eine Erweiterung der Bebauung in die Landschaft hinein ist nicht vorgesehen. Die Bezirksregierung hat die Herausnahme des gesamten Satzungsbereichs aus der Landschaftsschutzverordnung mit Schreiben vom 17.02.2005 in Aussicht gestellt. Die Topografie stellt sich in der Örtlichkeit deutlich weniger stark ausgeprägt dar als von RA Neu geschildert. Entlang der Straße Oberasselborn erstreckt sich zwar eine teilweise 2 m hohe Böschung, nördlich dieser Böschung steigt das Gelände jedoch nur moderat an. Die gesamte Ortslage und auch die Grundstücke auf der Südseite der Straße Oberasselborn liegen in stark bewegtem Gelände.

B 6 Dieter Karrasch, Neuenhauser Str. 26, 51491 Overath, Schreiben vom 22.11.2005

Kurzfassung

Es wird beantragt, das Flurstück Nr. 972 östlich des Gebäudes Unterasselborn Nr. 10 in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einzubeziehen. Das Schreiben ist fünf Monate nach der öffentlichen Auslegung eingegangen, sollte in der Abwägung aber berücksichtigt werden, um den darin enthaltenen Antrag zur Satzung abschließend zu behandeln.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Östlich des Grundstücks Unterasselborn Nr. 10 beginnt der Außenbereich. Das Antragsgrundstück

ist eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen (s. Anlage). Das Grundstück liegt jedoch abseits des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung wird nicht befürwortet. Da auch die gegenüberliegende Straßenseite keine Bebauung aufweist, würde die Einbeziehung des zur Rede stehenden Grundstücks eine willkürliche Erweiterung des Siedlungsbereichs bedeuten, zumal das Grundstück optisch eine Einheit mit den östlich angrenzenden Flächen bildet und keinerlei topografische Zäsur zu diesen Flächen hin aufweist (z.B. Waldrand, Bachlauf o.ä.).

B 7
Berg, Gladbach, Schreiben vom 17.11.2005

Heinz Kriener, Unterasselborn 3, 51429

Kurzfassung

Es wird beantragt, das Flurstück Nr. 535 / 26 westlich des Gebäudes Unterasselborn Nr. 3 in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einzubeziehen. Das Schreiben ist fünf Monate nach der öffentlichen Auslegung eingegangen, sollte in der Abwägung aber berücksichtigt werden, um den darin enthaltenen Antrag zur Satzung abschließend zu behandeln.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Nach eingehender Prüfung kommt die Verwaltung zu der Auffassung, dass das zur Rede stehende Grundstück am Bebauungszusammenhang teilnimmt und daher in den deklaratorischen Teil der Satzung aufgenommen werden sollte (s. Anlage).

T 1
Schreiben vom 30.06.2005

Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat,

Kurzfassung

- a) Die ULB weist darauf hin, dass eine Ersatzgeldzahlung rechtlich im Bereich der Bauleitplanung nicht vorgesehen ist, und regt an, die Kompensationsmaßnahmen nach Art, Umfang, Qualität und Lage im Bereich der Satzung oder im direkten Umfeld von Asselborn konkret festzulegen.
- b) Die ULB regt an, für die in den Satzungsbereich einbezogenen Flächen der Aue des Asselborner Baches (Flurstücke 774, 773 und 533/23) Regelungen zum Schutz der Aue und des Gewässers vor Beeinträchtigungen zu treffen und diese Flächen von einer baulichen Nutzung freizuhalten.
- c) Die ULB regt an, für die im Süden in den Satzungsbereich einbezogenen Flächen der Aue des Quellsiefens des Asselborner Baches (Flurstück 876), die unmittelbar bis an den Bachlauf heranreichen, Regelungen zum Schutz des Bachlaufes zu treffen, da eine Bebauung an dieser Stelle zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässers führen würde.
- d) Die ULB weist auf die steilen Hanglagen mit wertvollen Lebensraumstrukturen im Bereich zwischen den beiden Weilern Ober- und Unterasselborn (Flurstücke 21/2, 21/1, 967, 969, 849 und 848) hin. Sie regt an, Regelungen zu den Geländemodellierungen und zum Erhalt von Landschaftselementen in den Festsetzungen der Satzung aufzunehmen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Infolge der von der ULB vorgebrachten Bedenken gegen eine Kompensation des Eingriffs in Form eines Ersatzgeldes, wird nunmehr in Abstimmung zwischen der Stadt, der ULB und dem Eigentümer der Ergänzungsflächen in der Satzung eine alternative Ausgleichsmaßnahme verfolgt. Gemäß einem Vorschlag aus der Umweltprüfung des Büros Contur 2 von 2004 soll auf Grundstücken angrenzend an die Ortslage Asselborn eine Obstwiese angelegt werden. Die

Erstellung der Ausgleichsmaßnahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert. Die Regelungen betreffen die Anlage und dauerhafte Pflege der Obstwiese sowie deren Sicherung durch Eintragung einer Baulast auf dem betreffenden Grundstück.

- b) bis d) Bei den drei genannten Grundstücken handelt es sich im Rechtssinne um Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaubar sind (im Fall c) bereits bebaut). Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt in diesen Fällen lediglich deklaratorisch fest, dass die betreffenden Grundstücke am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Eine Satzung nach § 34 BauGB ist jedoch nicht geeignet, Baurechte einzuschränken oder gar auszuschließen. Die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dabei sind die entsprechenden wasserrechtlichen und forstwirtschaftlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Zu II.

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. Im Satzungsentwurf war die Zahlung von Ersatzgeld vorgeschlagen worden. Nachdem der Rhein.-Berg. Kreis – hier die Untere Landschaftsbehörde – im Rahmen der Behördenbeteiligung Bedenken gegen diese Form des Ausgleichs vorgebracht hat (s.o. Stellungnahme T 1), wird nunmehr in Abstimmung zwischen der Stadt, der ULB und dem Eigentümer der Ergänzungsflächen in der Satzung eine alternative Ausgleichsmaßnahme verfolgt. Gemäß einem Vorschlag aus der Umweltprüfung des Büros Contur 2 von 2004 soll auf Grundstücken angrenzend an die Ortslage Asselborn eine Obstwiese angelegt werden.

Wie bereits oben erwähnt, werden die Ausgleichsmaßnahmen in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geregelt. Die Regelungen betreffen die Anlage und dauerhafte Pflege der Obstwiese sowie deren Sicherung durch Eintragung einer Baulast. Die Satzung wird dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung erst vorgelegt, wenn der Vertrag vom Eigentümer der Ergänzungsflächen unterzeichnet ist. Der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages ist den Fraktionen zugegangen.

Zu III.

Nach der Offenlage wurde die **Bezeichnung der Satzung geändert**. Da der Geltungsbereich der Satzung sowohl Ober- wie auch Unterasselborn umfasst, wäre die Bezeichnung „Oberasselborn“ irreführend. Die Satzung wurde daher in KES Nr. 4212 – Asselborn – umbenannt.

Der **Geltungsbereich der Satzung** wurde im Norden um ein Grundstück (s. B 7) erweitert. Da hier lediglich der deklaratorische Teil der Satzung (Klarstellung der nach § 34 zu beurteilenden Flächen) geändert wird, bedarf es keines erneuten Beteiligungsverfahrens.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4212 – Asselborn – als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung der Satzung sowie die Begründung sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

B E G R Ü N D U N G

zum Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4212 - Asselborn – (gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

Ausgelöst durch eine Anregung gemäß § 24 GO NW wird die Abgrenzung der Ortslage „Asselborn“ (Klarstellungsteil) einschließlich einer Ergänzungsfläche (Ergänzungsteil) gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch festgelegt. Die Ergänzungsfläche korrespondiert mit der bereits bestehenden Bebauung auf den gegenüberliegenden Grundstücken Oberasselborn 10 und 12 und bildet gemeinsam mit diesen Grundstücken den künftigen Siedlungsabschluss an der Straße Oberasselborn.

Nach der Offenlage wurde die Bezeichnung der Satzung geändert. Da der Geltungsbereich der Satzung sowohl Ober- wie auch Unterasselborn umfasst, wäre die Bezeichnung „Oberasselborn“ irreführend. Die Satzung wurde daher in KES Nr. 4212 – Asselborn – umbenannt.

Nach der Offenlage wurde der Geltungsbereich der Satzung im Norden um ein Grundstück erweitert.

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. Der Ausgleich soll nicht mehr in Form eines Ersatzgeldes erfolgen, sondern gemäß einem Vorschlag aus der Umweltprüfung des Büros Contur 2 von 2004 durch die Anlage einer Obstwiese auf Grundstücken des Eigentümers der Ergänzungsflächen angrenzend an die Ortslage Asselborn. Über die Erstellung der Ausgleichsmaßnahme wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Regelungen betreffen die Anlage und dauerhafte Pflege der Obstwiese sowie deren Sicherung durch Eintragung einer Baulast.

Der Bereich der Satzung unterliegt derzeit dem Landschaftsschutz. Die Bezirksregierung hat die Herausnahme des gesamten Satzungsbereichs aus der Landschaftsschutzverordnung mit Schreiben vom 17.02.2005 in Aussicht gestellt.

Vor Erteilung von Baugenehmigungen ist die Erschließung, insbesondere die Entwässerung sicher zu stellen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 23.11.2006
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

<-@