

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0526/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Ergänzungssatzung Nr. 1171 - Birkenweg -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der Ergänzungssatzung

Nr. 1171 – Birkenweg –

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Planungsanlass

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – basiert auf einem Bürgerantrag (Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW) vom 03.01.2008. Der Eigentümer eines am nordwestlichen Rand des Stadtteils Schildgen im baulichen Außenbereich gelegenen Grundstücks (Flurstück 2141, Flur 27, Gemarkung Paffrath) regte darin an, im Wege der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Der Grundstückseigentümer hatte bereits am 28.09.2007 einen Bürgerantrag gestellt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Wendeanlage am Birkenweg mit insgesamt fünf Einzelwohnhäusern zu schaffen. Obwohl die Erschließung gesichert ist und sich eine Bebauung aller über die Wendeanlage erschlossenen Grundstücke zunächst anbot, plädierte die Verwaltung aufgrund der Nähe des Naturschutzgebietes *Nr. 2.1.3 Hoppersheide* für eine Reduzierung der Bebauung. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden überwies den Antrag am 05.03.2008 (Drucks.-Nr. 113/2008) in den Planungsausschuss. Dieser beauftragte nach positiver Stellungnahme in der Sitzung am 03.02.2009 (Drucks.-Nr. 10/2009) die Verwaltung, ohne Priorität zu prüfen, ob die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB zweckmäßig ist.

Am 26.06.2012 wurde der Planungsausschuss unter TOP 7 mit sämtlichen bis dahin noch offenen und nicht abschließend behandelten Bürgeranträgen befasst („Ergänzungsbeschluss zum Wohnbaulandkonzept über Wohnbauflächen unter 0,5 ha“, Drucks.-Nr. 304/2012). Der Ausschuss beschloss in der Sitzung einstimmig bei Enthaltung der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN, ein Verfahren zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Birkenweg ohne zeitliche Priorität einzuleiten. Die Verwaltung hatte sich u.a. aus städtebaulichen Gründen für die Aufstellung einer Satzung ausgesprochen.

Nach eingehenderer Prüfung der Verwaltung wurde deutlich, dass eine Klarstellung der geschlossenen Ortslage am Birkenweg (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB) aufgrund der homogenen Straßenrandbebauung am Birkenweg nicht mehr erforderlich ist. Vor dem Hintergrund der für die Satzung formulierten städtebaulichen Zielsetzungen, die Wohnbebauung am Birkenweg um ein Gebäude fortzusetzen und abzuschließen, umfasst der räumliche Geltungsbereich der Satzung lediglich den Teilbereich des Flurstücks 2141 nördlich der Wendeanlage. Der Einbezug des östlich angrenzenden, im Bereich des Birkenweges noch unbebauten Flurstücks 1361 in den Geltungsbereich der Satzung ist nicht erforderlich, da dieses Grundstück aufgrund der nachbarlichen baulichen Prägung innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und daher bereits Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses auf der Grundlage des § 34 BauGB besitzt.

Planungsinhalte

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und eine an die Wohngebäude der Nachbarschaft angepasste Bebauung im Satzungsgebiet zu gewährleisten, enthält der Satzungsentwurf gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB einzelne Festsetzungen eines Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur höchstzulässigen Zahl der

Wohnungen. Die Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an der entlang des Birkenweges überwiegend vorzufindenden Wohnbebauung. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zum Naturschutzgebiet *Nr. 2.1.3 Hoppersheide* beträgt mehr als 20m, so dass den Belangen des Naturschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Das Satzungsgebiet ist über den endgültig hergestellten öffentlichen Birkenweg erschlossen. Ein Anschluss an das städtische Kanalisationsnetz kann über den im Straßenraum sowie auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1361 liegenden Schmutzwasserkanal bzw. über den im Straßenraum auf der Höhe der Grundstücke Birkenweg 8 / 10 endenden Regenwasserkanal hergestellt werden. § 51a Landeswassergesetz NRW lässt bei erstmalig nach dem 01.01.1996 bebauten Grundstücken die Möglichkeit der Wahl, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser entweder zu versickern bzw. zu verrieseln oder es ortsnah, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Verfahren

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) gelten gemäß § 34 Abs. 6 BauGB einzelne Regelungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Begründung zum Satzungsentwurf enthält gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keinen formalen Umweltbericht, sondern lediglich eine Untersuchung und Erörterung der von der Satzung betroffenen Umweltbelange. Durch die Satzung sind keine wesentlichen relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Prüfung umfasste auch die Untersuchung des speziellen Artenschutzes. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Durch die Umsetzung der Satzung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung ergab ein Defizit von ca. 3.000 Punkten. Die Punkte sollen vom städtischen Ökokonto abgebucht und für eine waldbauliche Maßnahme im Bereich Voislöhe verwendet werden. Durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird auch dem Bodenausgleich nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Rechnung getragen.

Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem betroffenen Grundstückseigentümer sichergestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 34 Abs. 6 S. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Entwurf der Ergänzungssatzung
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB