

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich PG/6-611		Drucksachen-Nr. 219/2009	
<b>Beschlussvorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
		<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼		Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		04.06.2009	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4331 - Oberkülheim -**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Der Beschluss ergibt sich aus der Beratung.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Der Planungsausschuss fasste in seiner Sitzung am 21.04.2009 mehrheitlich den Beschluss, die Verwaltung damit zu beauftragen, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Oberkülheim vorzubereiten (s. Beschlussvorlage Nr. 128/2009). Zwei derzeit im baulichen Außenbereich liegende Flächen am Ende der Straßen „Zu den Wiesen“ und „Am Branderhof“ sollten in die Satzung mit einbezogen werden.

Die Verwaltung legt hiermit den gewünschten Abgrenzungsvorschlag für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberkülheim vor. Das Satzungsgebiet umfasst die derzeit in Zusammenhang bebauten Ortsteile. Darüber hinaus wurden im Ergänzungsteil der Satzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) eine Außenbereichsfläche von der Größe eines Wohnbaugrundstücks an der Straße Zu den Wiesen sowie eine in der Größe von drei Baugrundstücken „Am Branderhof“ in die Satzung einbezogen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4331 – Oberkülheim – ist erforderlich, um eine einzelfallunabhängige und verbindliche Beurteilungsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben in der Ortslage Oberkülheim zu erhalten. Durch die deklaratorische Festlegung der Grenze des Innenbereichs können Zweifel in Bezug auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in Zukunft ausgeräumt werden.

Ergänzend ist jedoch auf folgende Umstände hinzuweisen:

Zunächst bestehen generelle Bedenken, die Bebauung bestehender kleiner Ortsteile – insbesondere vor Abschluss der Baulandpotentialanalyse – in den Außenbereich zu erweitern.

Speziell die Fläche „Am Branderhof“ wird zum überwiegenden Teil nicht von der bestehenden Bebauung geprägt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Zudem ließe eine solche Bebauung eine neue Baulücke in der bewaldeten Fläche zwischen den eventuellen Neubauten und dem Haus Am Branderhof Nr. 29 entstehen. Eine Bebauung dieser Fläche entspräche weder der gesetzlichen Intention noch dem Willen der Stadt.

Gemäß dem Beschluss des Rates vom 17.03.2005 ist bei der Ausweisung von neuem Wohnbauland durch geeignete rechtliche Maßnahmen sicherzustellen, dass sich die Eigentümer unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den Folgekosten der Planung beteiligen. Die Verwaltung hat mit den Grundstückseigentümern bzw. deren Vertretern dementsprechende Gespräche geführt. Ein Einvernehmen bezogen auf ein Grundstück konnte nur mit der Eigentümerin „Am Branderhof“ erzielt werden.

Das Aufstellungsverfahren könnte in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes wäre dann nicht erforderlich. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) würde über das städtische Ökokonto erfolgen.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung

<-@