

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0469/2009**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	10.12.2009	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Ergänzungssatzung Nr. 5513 - Neuenhaus II -**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

I. Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch ist die

**Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –**

aufzustellen.

Die Satzung umfasst das Flurstück Nr. 1888 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1889, Flur 3, Gemarkung Bensberg-Honschaft, am Ende Straße Neuenhaus in der Ortslage Neuenhaus. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs setzt die Satzung fest.

II. Gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch ist die

**Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –**

unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Auslöser des Satzungsverfahrens ist eine Anregung eines Grundstückseigentümers nach § 24 Gemeindeordnung NW aus dem Jahr 2006, am westlichen Rand der Ortslage Neuenhaus zwei Freilandflurstücke in den Geltungsbereich der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 – Neuenhaus – einzubeziehen. Der zuständige Ausschuss für Anregungen und Beschwerden überwies die Angelegenheit in seiner Sitzung am 15.11.2006 in den Planungsausschuss. Nachdem der Planungsausschuss die Angelegenheit wegen ungeklärter Erschließungsverhältnisse zweimal vertagt hatte, beauftragte er schließlich am 21.04.2009 die Verwaltung mit der Vorbereitung einer Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –.

Die besagten Flurstücke wurden im Aufstellungsverfahren der im Jahr 1999 erlassenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 – Neuenhaus – nicht berücksichtigt. Es wurde jedoch in der Begründung festgestellt, dass die Einbeziehung in einem weiteren Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei. Die seinerzeit von der Bezirksregierung Köln geforderten Bedingungen – die Aufhebung des Landschaftsschutzes und einheitliche Besitzverhältnisse – sind heute erfüllt. Auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) – eine entsprechende Prägung durch die Wohnhäuser auf den Nachbargrundstücken Neuenhaus 24a und 24b – liegen vor.

Durch die Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppel- oder Einzelhauses geschaffen werden. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (s. Anlage). So wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt, die überbaubare Fläche so weit wie möglich an den Siedlungszusammenhang herangerückt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Begrenzung der Auswirkungen des Bauvorhabens sowie einer städtebaulich wichtigen Abrundung und Begrenzung der Ortslage.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Satzungsgebietes ist grundbuchrechtlich gesichert. Für eine Baugenehmigung bedarf es der Zustimmung der Anwohner zur Eintragung von Baulasten. Dahingehende Gespräche erfolgen im Rahmen des durchzuführenden Umlegungsverfahrens.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 34 Abs. 6 BauGB. Die Verwaltung hat die durch die Satzung betroffenen Umweltbelange untersucht. Die aus der Umweltprüfung abgeleiteten Schlussfolgerungen sind in den Entwurf der Satzung eingeflossen.

Durch die Ergänzungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. In der bestehenden Satzung Nr. 5512 wurde der Ausgleich innerhalb des Satzungsgebietes festgesetzt. Im Gegensatz dazu erfolgt der Ausgleich im vorliegenden Satzungsverfahren aus Gründen der geringen Flächengröße und praktischer Erwägungen des erleichterten Vollzuges über das städtische Ökokonto. Im Rahmen der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ein Ausgleichsbedarf von 2.884 Punkten ermittelt worden. Der Ausgleich soll extern im Gebiet „Grube Weiß“ über das städtische Ökokonto erfolgen. Die Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer des Satzungsgebietes wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt. Diese werden darüber hinaus auf der Grundlage des Ratsbeschlusses zum Baulandmanagement vom 17.03.2005 an

den Folgekosten der Planung finanziell beteiligt. Eine entsprechende Zustimmungserklärung wurde erteilt.

Die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Vorlage beigelegt.

Gegen die Aufstellung einer Ergänzungssatzung haben sich einzelne Anwohner der Ortslage Neuenhaus ausgesprochen (s. Drucks. 474/2009, TOP 16 dieser Sitzung).

#### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Planentwurf zur Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB