

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0408/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.09.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Ergänzungssatzung Nr. 1333 - Am Steinernen Kreuz -
- Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Klarstellungs-
und Ergänzungssatzung Nr. 1333 - Am Steinernen Kreuz - vom 27.06.2002
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

I. Der am 27.06.2002 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch vom Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz – ist aufzuheben.

II. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch ist die Ergänzungssatzung

Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –
aufzustellen.

Die Satzung umfasst einen Bereich südwestlich der Straße "Am Steinernen Kreuz". Die genauen Grenzen setzt die Satzung fest.

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

Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –
unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Vorlage zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz – wurde zuletzt in den Sitzungen des Planungsausschusses vom 03.06.2008 sowie vom 21.08.2008 wegen Beratungsbedarf der Fraktionen vertagt.

Die Frage nach einem ortsnahe ökologischen Ausgleich wurde von Seiten der Verwaltung nochmals geprüft. Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sind für die Festsetzung in einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zu komplex. Hier können nur **einzelne** Festsetzungen getroffen werden. Diese sind bereits durch die baulichen Festsetzungen zur Steuerung der Dichte der Bebauung ausgereizt. Ein Ausgleich über das städtische Ökokonto wird daher als geeigneter angesehen.

Zwischenzeitlich wurde auf Grund von Hinweisen auf eventuelle anthropogene Veränderungen des Bodens vorsorglich eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Bezüglich weiterer Details wird auf den entsprechenden Punkt in der Begründung verwiesen.

Des Weiteren wurde auf Grund der geänderten Gesetzeslage ergänzend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auch hierzu wird auf die Begründung verwiesen.

Planungsgeschichte, Aufstellung der Satzung

Im Oktober 2001 wurde der Antrag an die Stadt gerichtet, für Grundstücke auf der noch unbebauten südwestlichen Seite der Straße „Am Steinernen Kreuz“ Planungsrecht zu schaffen. Die Antragsteller möchten dort freistehende, individuell gestaltete, eineinhalb- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser errichten.

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde ergab, dass die Flächen auf Grund der FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ sowohl bereits im Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ als auch im zwischenzeitlich gültigen neuen Landschaftsplan Südkreis mit „temporärem Landschaftsschutz“ belegt sind. Dies bedeutet, dass der Landschaftsschutz nur so lange besteht, bis ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung zur Rechtskraft gelangt.

Der o.g. Antrag war Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 27.06.2002. Der Ausschuss fasste mehrheitlich den Aufstellungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –. Mit Schreiben vom 03.07.2002 wurde dieser Beschluss den Antragstellern mitgeteilt, verbunden mit dem Hinweis, dass zum weiteren Fortgang des Verfahrens zunächst eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung zu erstellen sei. Nachdem das Verfahren wegen der ausstehenden Untersuchung vier Jahre geruht hatte, reichte man im April 2006 einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Umweltverträglichkeitsuntersuchung) ein, der seitens der Verwaltung auf Plausibilität geprüft wurde.

Die darauf folgenden Verhandlungen im Rahmen des Baulandmanagements haben zu einer grundsätzlichen Einigung zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern geführt. Der östliche Teilbereich des nördlich angrenzenden, nicht mehr benötigten städtischen Flurstücks Nr. 1840 wird mit in die Satzung einbezogen. Zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung wird eine vereinfachte Umlegung durchgeführt.

Eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann unabhängig von einer Klarstellungssatzung aufgestellt werden. Eine Kombination beider Satzungstypen ist nur in den Fällen sinnvoll, in denen ein kleiner, eigenständiger im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) vom Außenbereich abgegrenzt wird. Im vorliegenden Fall dient die Aufstellung der Satzung der Ergänzung eines größeren Siedlungsgefüges, das als Ganzes nicht Gegenstand einer Klarstellungssatzung sein kann. Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 27.06.2002 aufzuheben und durch einen Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung zu ersetzen sowie das Verfahren mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung fortzusetzen. Bei einer Ergänzungssatzung wird das vereinfachte Verfahren angewandt. Von einer frühzeitigen Beteiligung wird daher abgesehen.

Aufgrund einer Änderung des ursprünglichen Entwurfs (fünf statt vier Einfamilienhäuser) wurde zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine ergänzende Stellungnahme durch den Fachbereich 7-36 erarbeitet. Beides ist den Fraktionen in Kopie zugegangen. Der durch die Bebauung entstehende Eingriff im Sinne des § 1a BauGB wird über das städtische Ökokonto ausgeglichen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist im Rahmen einer Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplanfestsetzungen) getroffen werden. Zur näheren Information über die getroffenen Festsetzungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird auf die Ausführungen in der beigefügten Begründung verwiesen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit der zukünftigen Bebauung nach § 34 BauGB.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Planentwurf zur Ergänzungssatzung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB