

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich PG/6-611		Drucksachen-Nr. 128/2009
<b>Beschlussvorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	21.04.2009	Beratung
Rat	28.04.2009	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Klarstellungssatzung Nr. 4331 - Oberkülheim -  
- Beschluss als Satzung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW die Klarstellungssatzung

**Nr. 4331 – Oberkülheim –**

als Satzung.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Ausgangspunkt für die Aufstellung einer Satzung für die Ortslage Oberkülheim war eine Anregung eines Grundstückseigentümers im Februar 2005, für sein am südöstlichen Ortsausgang gelegenes Grundstück im Wege einer Satzung Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses herzustellen (Drucks.-Nr. 156/2009). Die CDU-Fraktion griff die Anregung auf und erweiterte sie um den Vorschlag, vier größere Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich der Satzung mit einzubeziehen. Der Planungsausschuss fasste dementsprechend in seiner Sitzung am 30.06.2005 den Beschluss, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4331 – Oberkülheim – aufzustellen (Drucks.-Nr. 315/2005).

Seit dem Aufstellungsbeschluss gingen bei der Stadt zwei weitere Anregungen gemäß § 24 Gemeindeordnung NW (GO NW) von Eigentümern am Rande der Ortslage gelegenen, bislang planungsrechtlich nicht bebaubaren Grundstücken ein (Drucks.-Nr. 154/2009 und 155/2009). Gegenstand der Anregungen war in beiden Fällen die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden. Mit der Realisierung der Vorhaben würde der bebaute Bereich Oberkühlheims in Richtung Süden bzw. Osten erweitert werden.

Als Ergebnis der Überweisungen des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden wurde der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2008 mit den drei oben genannten Bürgeranträgen befasst. Nach kurzer Aussprache bekräftigte der Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss und entschied, über die drei eingereichten Bürgeranträge nicht isoliert, sondern im Rahmen des Satzungsverfahrens zu entscheiden.

Die Verwaltung legt nun einen Vorschlag zur Abgrenzung der Ortslage Oberkülheim vor. Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen umfassen ausschließlich diejenigen Flächen der Ortslage, die zum derzeitigen Stand planungsrechtlich als Flächen nach § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) aufzufassen sind. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Satzungsplan zu entnehmen (s. Übersichtsplan, Anlage 1). Die Satzung wurde also gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um den Ergänzungsteil (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) reduziert.

Zur zukünftigen Beurteilung von Bauvorhaben in der Ortslage Oberkülheim stellt die Klarstellungssatzung Nr. 4331 – Oberkülheim – eine einzelfallunabhängige und verbindliche Beurteilungsgrundlage dar. Innerhalb des festgelegten Satzungsgebietes sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Maßgebend für die zukünftige bauliche Entwicklung ist somit der bauliche Bestand, der in Oberkülheim vorwiegend aus einzeln stehende eingeschossigen Einfamilienhäuser besteht.

Mit der Klarstellungssatzung wird die künftige bauliche Entwicklung im wesentlichen auf eine Nachverdichtung auf baulich nicht genutzten bzw. untergenutzten Freiflächen entlang der Straßen Oberkülheim, Am Branderhof, Wildphal und Oberkülheimer Hof im Geltungsbereich der Satzung beschränkt. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Flurstücke 1672, 1732, 1625, 1301, 1306, 1424, 1425, Flur 10 der Gemarkung Herkenrath. Eine Entwicklung über die derzeitigen Ortsgrenzen hinaus wird hingegen auf wenige, nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässige Vorhaben beschränkt.

Diese Begrenzung wird damit begründet, dass die Ortslage Oberkülheim aus der großräumigen Sicht der Stadtentwicklung als ein nicht-integrierter Standort im gering verdichteten und eher ländlich geprägten östlichen Teil des Stadtgebietes von Bergisch Gladbach aufzufassen ist.

Oberkülheim weist keine Versorgungs- und soziale Infrastruktureinrichtungen auf und ist auf derartige Angebote im nächstgelegenen zentralen Ort Herkenrath angewiesen. Eine Ausweitung der Siedlung entspricht daher nicht dem Ziel der aktuellen Stadtentwicklung.

### **Prüfung der Bürgeranträge**

Die inhaltliche Prüfung der eingereichten Bürgeranträge (s. Übersichtsplan, Anlage 2) im Rahmen der Satzung führte zu den folgenden Ergebnissen:

#### **1) Bürgerantrag Herr Carsten Junge (Drucks.-Nr. 156/2009)**

Herr Carsten Junge regte in seinem vom 13.02.2005 datierten an die Stadt gerichteten Schreiben an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des in seinem Eigentum liegenden Grundstück Flurstück 1613, Flur 20, Gemarkung Herkenrath zu schaffen. Das Grundstück befindet sich jenseits der geschlossenen Ortslage am Ortsausgang in Richtung Voiskülheim. Faktisch wird das Grundstück als Grünland genutzt. Es wird von drei Seiten von Wald umschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für Wald dar. Der rechtskräftige Landschaftsplan „Südkreis“ weist ein Landschaftsschutzgebiet aus.

Aufgrund der Außenbereichslage, der städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen wird der genannte Bürgerantrag nicht zum Anlass genommen, eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Die Lage innerhalb eines Waldes legt nahe, das Grundstück entsprechend den langfristigen Zielaussagen des Flächennutzungsplans perspektivisch für eine Arrondierung der umgebenden Waldflächen offen zu halten. Die stark abschüssige Topographie des Geländes, das mit ein Grund war für die Ablehnung der Bezirksregierung, das Grundstück im Jahr 2005 aus der seinerzeit geltenden Landschaftsschutzverordnung herauszunehmen, spricht ebenso gegen eine Bebauung wie die bisher klar erkennbare Siedlungsgrenze, die durch die letzten Wohnhäuser auf den Grundstücken der Straße Oberkülheim Nr. 33 und 44 gebildet werden. Aus siedlungsstruktureller Sicht besteht die Tendenz zu einer bandartigen Bebauung entlang der Verbindung Herkenrath – Bärbroich – Oberkülheim. Um die Entstehung eines „Siedlungsbreis“ zu verhindern und klar erkennbare Ortseingänge zu erhalten, wurde das Grundstück nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

#### **2) Bürgerantrag Eheleute Heider-Hiltscher (Drucks.-Nr. 154/2009)**

Die Eheleute Michael Hiltscher und Annelie Heider-Hiltscher hatten zunächst eine Bauvoranfrage über die Errichtung von insgesamt sieben Wohnhäusern gestellt. Diese wurde jedoch angesichts der Außenbereichslage negativ beschieden. In ihrer Anregung vom 20.02.2008 beantragen die Eheleute Heider-Hiltscher, für ihr Grundstück, Teilbereiche der Flurstücke 1611 und 1592, Flur 10, Gemarkung Herkenrath, Baurecht für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern zu schaffen. Das betreffende Grundstück schließt an die letzte Wohnbebauung Am Branderhof 19 an und wird derzeit als Grünland genutzt.

Das in Rede stehende Grundstück ist nicht in die Satzung mit einbezogen worden. Zum einen stehen als öffentliche Belange die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft des städtischen Flächennutzungsplans und die Ausweisung des Landschaftsplans „Südkreis“ als Landschaftsschutzgebiet einer Wohnbebauung entgegen.

Die Prägung der angrenzenden Wohnbebauung (insbesondere des letzten Wohngebäudes Am Branderhof 19) reicht in der Reichweite nicht aus, um die angestrebten drei Wohngebäude auf einer Länge von ca. 50m entlang der Straße Am Branderhof mit in eine Ergänzungssatzung einzubeziehen. Es fehlen hier die rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1. Nr. 3 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung. Die einzige Möglichkeit, hier Baurecht herzustellen,

wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist jedoch nach städtebaulichen und stadtplanerischen Gesichtspunkten abzulehnen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich – wie bei dem durch Herrn Junge gestellten Antrag auch – um eine Freilandfläche im Anschluss an die bisherige geschlossene Ortslage Oberkülheim. Auch hier würden weitere Freilandflächen entlang der Achse Herkenrath – Bärbroich – Oberkülheim in Siedlungsfläche umgewandelt und die Tendenz zu einer bandartigen Siedlungsstruktur verstärkt werden. Die bisher klare Abgrenzung der Ortslage Oberkülheim gegenüber dem Freiraum würde an dieser Stelle aufgehoben und deutlich einer Abrundung im Sinne einer kompakten Verkehrsparenden Siedlungsstruktur entgegenwirken. Zudem würde durch eine Ausweitung Oberkülheims an dieser Stelle die Erwartungshaltung zur Schaffung weiteren Baurechts außerhalb der geschlossenen Ortslage Oberkülheims zukünftig verstärken.

### 3) Bürgerantrag Eheleute Majewski (Drucks.-Nr. 155/2009)

Die Eheleute Majewski haben in ihrem Schreiben vom 15.04.2008, den chronologisch letzten der drei Anträge, die Anregung nach § 24 GO NW an die Stadt gerichtet, für die Errichtung eines Einzelwohnhauses am Ende der Straße Zu den Wiesen, Flurstück 614/105, Flur 10, Gemarkung Herkenrath, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Grundstück wird als Grünland genutzt und ist stark abschüssig. Es ist nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Der Flächennutzungsplan weist wie auch für das bisher letzte und den Ortsrand bildende Wohnhaus Zu den Wiesen 11 eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Der für den Außenbereich aufgestellte Landschaftsplan „Südkreis“ verzeichnet das Grundstück nicht als Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund seiner Lage und den bisherigen planerischen Zielaussagen sieht die Verwaltung kein städtebauliches Erfordernis, dem Antrag entsprechend mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht für das Antragsgrundstück zu schaffen. Die Ortslage Oberkülheim weist am Ende der Straße Zu den Wiesen keine natürliche topographische Begrenzung auf. Eine Bebauung des betreffenden Grundstücks würde die bestehende Bebauung entlang der Straße einseitig in den Freiraum fortführen. Eine Begrenzung der Ortslage über die bestehende Siedlung hinaus ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht begründbar. Sie würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer Abrundung widersprechen.

Weitere noch unbebaute Ergänzungsflächen am Rande der Ortslage wurden in den Geltungsbereich nicht mit einbezogen.

## **Verfahren**

Das für eine Abgrenzung des in Zusammenhang bebauten Ortsteils durch das Baugesetzbuch vorgesehene Instrument ist das der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Anhand der Klarstellungssatzung wird die Grenze zwischen dem in Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem baulichen Außenbereich deklaratorisch festgestellt.

Im Gegensatz zu den Satzungstypen Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB) gibt es für eine Klarstellungssatzung keine vorgeschriebenen Verfahrensregeln. Die Durchführung einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 BauGB) ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und in der Praxis bei Klarstellungssatzungen nicht üblich. Da durch die Klarstellungssatzung keine neuen Baurechte geschaffen werden, sind auch vorliegend öffentliche und private Belange nicht wesentlich berührt, so dass auch im Fall Oberkülheim von einem formellen Beteiligungsverfahren abgesehen wurde. Der Landschaftsplan „Südkreis“ tritt in den Bereichen, der von dem Geltungsbereich der Satzung abgedeckt wird, zurück.

Durch die Klarstellungssatzung findet entsprechend § 1 Abs. 3 S. 4 BauGB kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ebenso ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch der Beschluss des Rates zum Baulandmanagement vom 17.03.2005 kommt hier nicht zum Tragen.

Eine Klarstellungssatzung hat gemäß § 34 Abs. 5 und 6 BauGB keine Begründung.

### **Anlagen**

1. Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung
2. Übersichtsplan über die aktuellen Bürgeranträge

<-@