

## Begründung zu „BS 6/II Klarstellungssatzung Unterölbach“

---

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat hat am 02.07.2001 die „Untersuchung zur Anwendbarkeit von Innen- und Außenbereichssatzungen im östlichen Gebietsteil der Stadt Leverkusen“ (Vorlage Nr. R 666/15. TA) zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt auf dieser Grundlage Satzungsentwürfe auszuarbeiten. Anlass war die rechtssichere Klärung von Abgrenzungen sowie möglichen Nachverdichtungen im bisherigen Außenbereich anhand eines Gesamtkonzeptes und dabei Festlegung eines zulässigen Maßes der Bebauung. Das Satzungsverfahren Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach ist Bestandteil dieses Programms.

### 2. Verfahren

Für das Satzungsverfahren hatte bereits die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in 2006 stattgefunden. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie der Satzungsbeschluss wurden positiv vorberaten, lediglich der Satzungsbeschluss wurde noch nicht gefasst (vgl. R 1203/16. TA bzw. 0240/2009). Zwischenzeitlich fanden verschiedene Ortsbesichtigungen insbesondere zum Thema Erschließung statt.

Wie in der ursprünglichen Vorlage ausführlich dargestellt, ist die vorhandene Erschließung ausreichend, um den Verkehr einiger weniger weiterer Wohneinheiten aufzunehmen. Mit der Satzung sollten die Voraussetzungen für einen Erwerb der Teilflächen der in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Straße geschaffen werden, die sich – obwohl asphaltiert - in Privateigentum befinden.

Zum Zeitpunkt der damaligen Vorlagenerstellung war die Verwaltung davon ausgegangen, dass der Erwerb möglich ist. Entgegen bisheriger Annahmen konnten die Grunderwerbsverhandlungen jedoch nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Entzweigende Maßnahmen zum Erwerb privater Verkehrsflächen sind seitens der Verwaltung ausgeschlossen worden. Inwieweit die in städtischem Eigentum befindlichen Flächen ausreichen, um eine gesicherte Erschließung zu bescheinigen, ist auch nach umfangreichen Recherchen rechtssicher nicht festzustellen und wird vermutlich nur in langwierigen Verfahren vor Gericht zu klären sein. Insofern ist so eine ordnungsgemäße Erschließung für eine Neubebauung nicht gesichert.

Insofern wäre der Satzungsbeschluss für den Ergänzungsbereich zwar weiterhin möglich, aber letztendlich eine Bebauung mangels ausreichender Erschließung nicht umsetzbar.

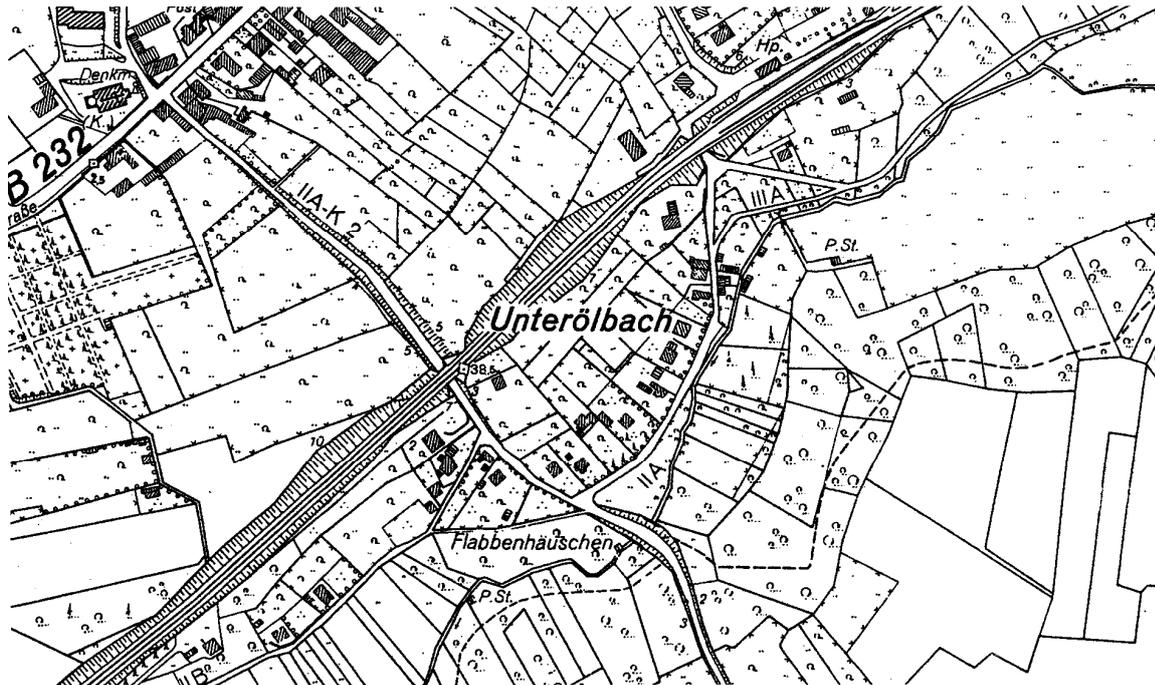
Daher schlägt die Verwaltung nunmehr vor, das Satzungsverfahren für den Ergänzungsbereich aufzugeben und lediglich den klarstellenden Teil zu beschließen. Da für eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB keine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen ist, kann direkt der Satzungsbeschluss erfolgen.

Ohne Ergänzungssatzung wird sich der bislang davon betroffene Bereich nach § 35 BauGB beurteilen. Auch ohne Satzung können im Einzelfall gleichwohl Bebauungsmöglichkeiten nach § 35 (2) BauGB bestehen, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Wenn Antragsteller die gesicherte Erschließung nachweisen können, andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen und alle anderen Voraussetzungen erfüllt sind, müssen Bauanträge gemäß § 35 Abs. 2 ge-

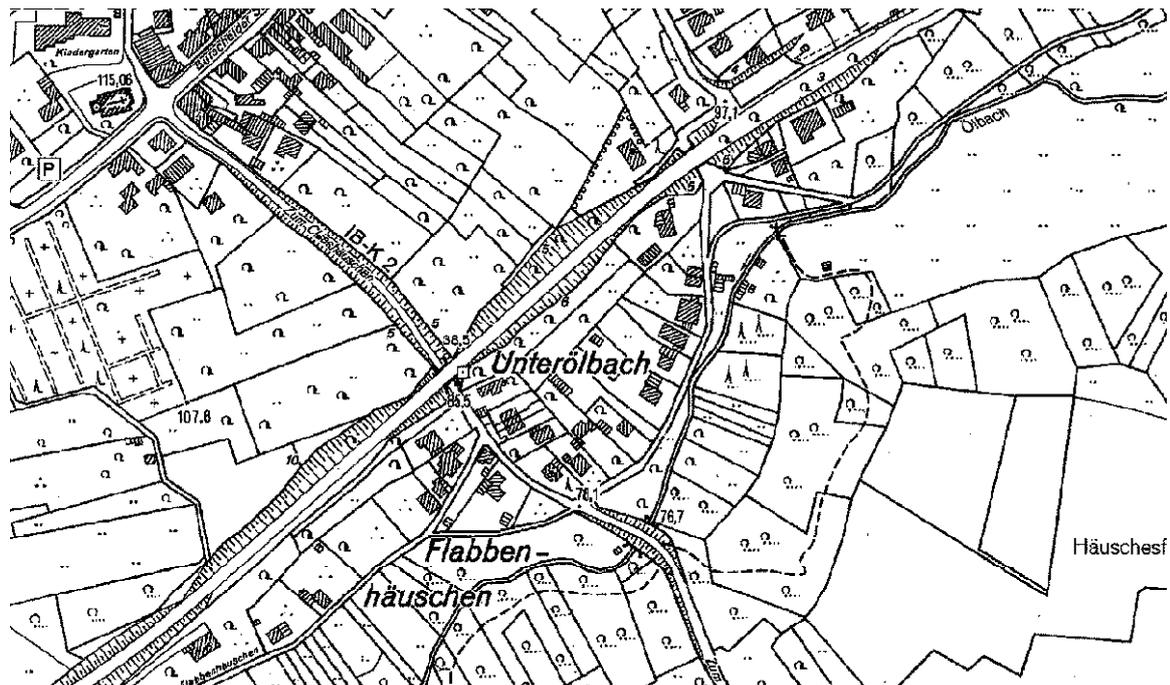
nehmigt werden. Der Nachweis der Erschließung ist im Einzelfall durch den Antragsteller zu erbringen und es besteht keine Erschließungspflicht der Stadt.

### 3. Siedlungsentwicklung

Die preußische Landesaufnahme von 1893 zeigt im Bereich des heutigen Ortsteils Unterölbach noch die beiden voneinander getrennten Siedlungsansätze „Unter Ölbach“ und „Flabbenhäuschen“. Der Bereich zwischen diesen beiden Siedlungen war aber bereits zum Zeitpunkt der Herausgabe der Deutschen Grundkarte im Jahre 1955 in dem Umfang besiedelt, wie er sich heute darstellt. In der Zeit danach traten vor allem im südlichen Bereich weitere Gebäude hinzu.



Zustand 1955, M.: 1 : 5.000



Zustand 2005, M.: 1 : 5.000

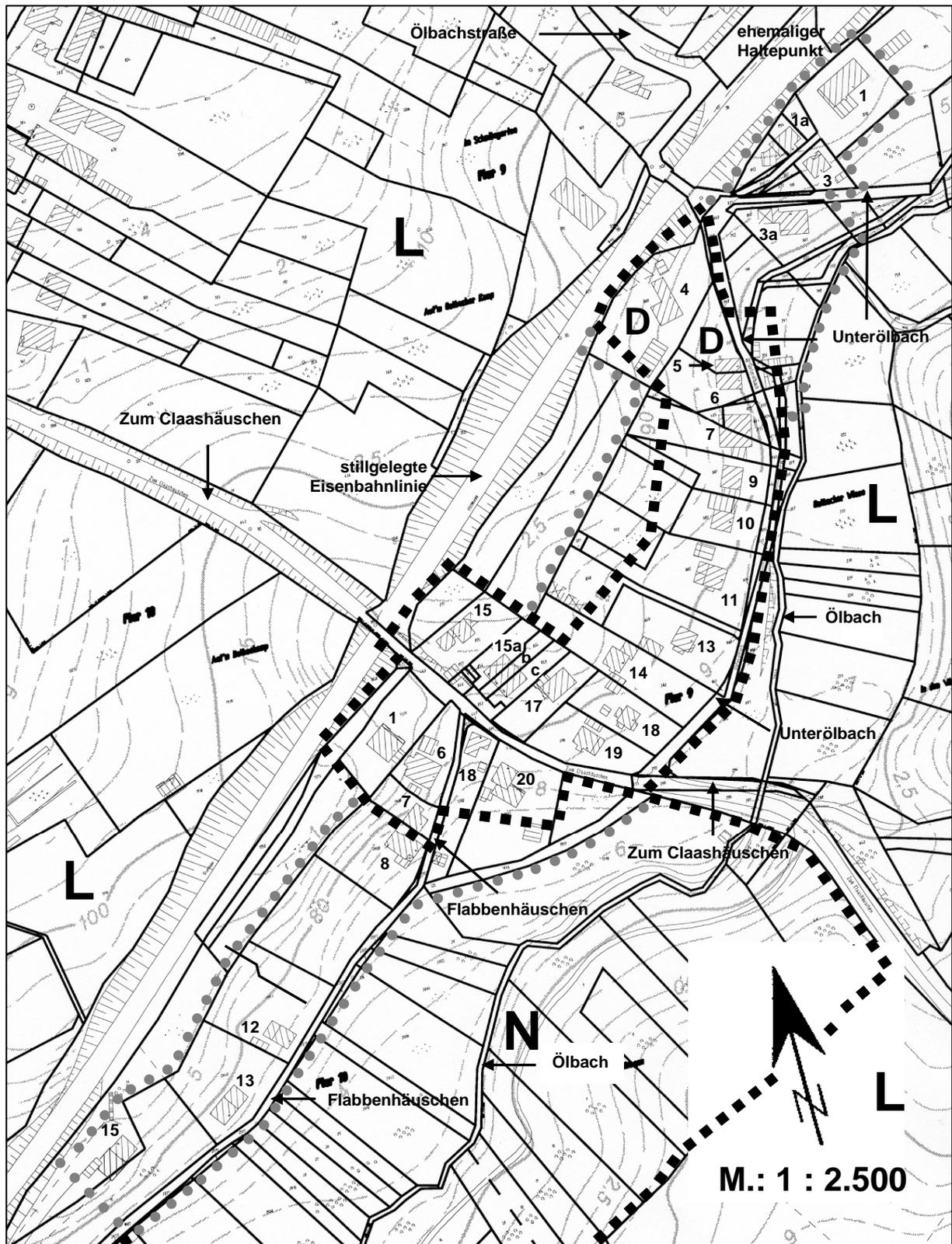
#### 4. Nutzungs- und Erschließungszustand

Der Ortsteil Unterölbach liegt auf einem Hang zwischen dem Bahnkörper der am 31.05.1991 stillgelegten Eisenbahnlinie von Leverkusen - Opladen nach Remscheid - Lennep und dem Ölbach. Die Entwicklung des Ortes ist durch die günstige Lage zum ehemaligen Haltepunkt Bergisch Neukirchen gefördert worden. Die am 15.10.1881 für den Personenverkehr eröffnete Eisenbahnlinie erhielt erst am 10.10.1903 den Haltepunkt „Bergisch Neukirchen“. Schon wenige Jahre nach Eröffnung der Strecke hatte die Gemeinde den Bau dieses Haltepunkts beantragt. Um Verwechslungen mit gleichnamigen anderen Haltepunkten zu vermeiden, erfolgte zugleich mit der Inbetriebnahme des Haltepunktes die Umbenennung der Gemeinde „Neukirchen“ in „Bergisch Neukirchen“. Das zweigeschossige Stationsgebäude mit Fahrkartenvverkauf, Bahnwirtschaft und Wohnung wurde nach dem II. Weltkrieg nicht mehr ordnungsgemäß unterhalten und verkam zusehends. Im Jahre 1980 erfolgte der Abbruch. Das ehemalige Schotterbett der Bahnstrecke ist inzwischen zugewachsen und kaum noch auszumachen. Die frühere „Bahnhofstraße“ heißt heute Ölbachstraße.

Die Bebauung von Unterölbach und Flabbenhäuschen erstreckt sich bandartig von Nordosten nach Südwesten über eine Distanz von rund 600 m und folgt im Wesentlichen dem Verlauf der 80 m (über NN) - Höhenlinie, so dass in Längsrichtung kaum Höhenunterschiede zu verzeichnen sind. Dagegen fällt das Gelände von der stillgelegten Eisenbahnlinie im Nordwesten bis zum Ölbach im Südosten ab; die Höhendifferenz beträgt rund 15 m. Die Ortslage mit den Erschließungsstraßen Unterölbach, Zum Claashäuschen und Flabbenhäuschen wurde 1997 über eine Pumpstation in Höhe des ehemaligen Eisenbahnhaltepunktes an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Innerhalb der Ortslage bestehen nur noch wenige Baumöglichkeiten in einzelnen Baulücken oder durch Ersatz abgängiger Bauten.

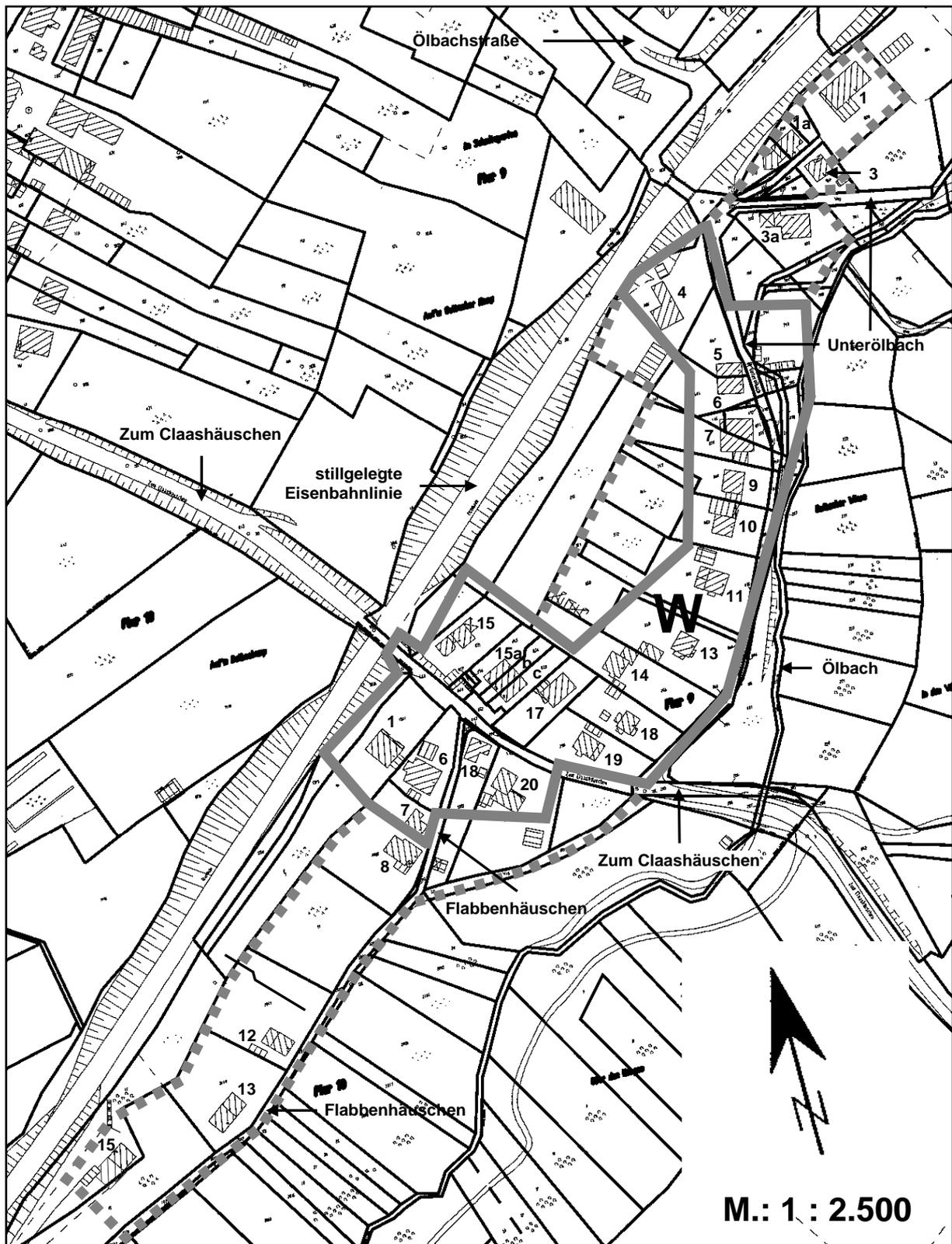
Der alte aus dem Jahre 1982 stammende Flächennutzungsplan erfasste nicht alle bebauten Grundstücke, sondern stellte nur einen dichter bebauten Kernbereich der Ortslage als Wohnbaufläche (W) dar. Die Ausweisung als Wohnbaufläche entsprach der vorhandenen Nutzungsstruktur. Mehrere nördlich und südlich des ehemaligen Eisenbahnhaltepunktes befindliche bebaute Grundstücke wurden der Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet (Unterölbach 1 bis 3 a). Dieser Darstellung unterfielen auch Teilflächen der bebauten Grundstücke Zum Claashäuschen 18 und 20 sowie insgesamt die bebauten Grundstücke Flabbenhäuschen 12, 13 und 15. Mit dem seit dem 13.03.2006 rechtswirksamen neuen Flächennutzungsplan wurden diese die vorhandene Bebauung ignorierenden fehlerhaften Darstellungen korrigiert.

Der am 10.07.1987 in Kraft getretene Landschaftsplan setzt im Bereich Unterölbach das Landschaftsschutzgebiet „Ölbachtal und Wiehbachtal“ fest. Der Landschaftsplan sparte entsprechend der Wohnbauflächendarstellung des alten Flächennutzungsplanes nur den dichter bebauten Bereich von seiner Landschaftsschutzfestsetzung aus, so dass die bebauten Grundstücke Unterölbach 1 bis 3 a und Flabbenhäuschen 8, 12, 13 und 15 im Landschaftsschutzgebiet lagen. Darüber hinaus bezog der Landschaftsplan auch die Wohngärten der bebauten Grundstücke Unterölbach 7 bis 14 und Zum Claashäuschen 18 und 20 in das Landschaftsschutzgebiet ein, obwohl sich hier zahlreiche bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO befinden. Mit der am 13.03.2006 in Kraft getretenen 1. förmlichen Änderung des Landschaftsplans - Teilbereich: „Landschafts- und Naturschutz“ erfolgte eine Entlassung der bebauten Grundstücke aus dem Landschaftsschutz und damit eine Rechtsbereinigung. Gleichzeitig wurde die bewaldete Talsohle beidseits des Ölbachs südlich der Straße Zum Claashäuschen von Landschaftsschutz in Naturschutz umgewandelt.



## Landschafts- und Naturschutz sowie Denkmalschutz

- ■ ■ ■ Begrenzung des Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiets - L / N- nach dem am 10.07.1987 in Kraft getretenen Landschaftsplan
- ● ● ● Umgrenzung des aufgehobenen Landschaftsschutzes nach der am 13.03.2006 in Kraft getretenen 1. Änderung des Landschaftsplans
- D** in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal



### Baugebietsdarstellung des Flächennutzungsplans

- Begrenzung der Darstellung - W - Wohnbaufläche nach dem alten außer Kraft getretenen Flächennutzungsplan von 1982
- Erweiterung der Darstellung - W - Wohnbaufläche nach dem neuen seit dem 13.03.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Bereich der Ortslage befinden sich zwei Unterführungen der stillgelegten Eisenbahnstrecke. An der nördlichen Unterführung geht die von Bergisch Neukirchen kommende Ölbachstraße in die Straße Unterölbach über, welche sodann parallel zum Ölbach verlaufend weiter südlich in die Straße Zum Claashäuschen (K 2) mündet. Die K2 führt durch die südliche Unterführung nach Nordwesten zur Burscheider Straße. Rund 50 m entfernt von der südlichen Unterführung mündet die Straße Flabbenhäuschen in die K2 ein. Über die Straße Flabbenhäuschen und die daran anschließende Neukronenberger Straße bestand bis vor wenigen Jahren eine mit Kraftfahrzeugen befahrbare Verbindung nach Quettingen, die durch unerwünschten „Schleichverkehr“ genutzt wurde. Die Durchfahrt ist heute in Höhe des Grundstücks Flabbenhäuschen 13 durch eine Pfostensperre für Kraftfahrzeuge unterbrochen. Die Zufahrt zum Grundstück Flabbenhäuschen 15 ist deshalb nur von Quettingen her über die Neukronenberger Straße möglich.

## **5. Satzungserfordernis**

Unterölbach bildet nach der Anzahl der Gebäude mit Aufenthaltsräumen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Der Verlauf der Begrenzung des baulichen Innenbereichs ist in einigen Bereichen nicht völlig deckungsgleich mit der Baugebietsdarstellung des Flächennutzungsplans und der Landschaftsschutzfestsetzung des Landschaftsplans – sowohl heute als auch im Verhältnis zum alten Flächennutzungsplan von 1982. Wenn auch das Bauplanungsrecht keine Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplandarstellung, Landschaftsschutzgebietsfestsetzung und der Begrenzung des baulichen Innenbereichs voraussetzt, so kann im Einzelfall die fehlende Kongruenz dennoch beim Rechtsanwender erhebliche Irritationen auslösen.

Die 1982 zu eng gefassten Flächennutzungsplandarstellungen und Landschaftsplanfestsetzungen führten seit ihrem Erlass zu bauaufsichtlichen Streitigkeiten im nördlichen Randbereich von Unterölbach. Die bebauten Grundstücke Unterölbach 1, 1a, 3 und 3 a sind noch dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen, weil sie nicht durch große Freiflächen abgetrennt vom übrigen Ort liegen, so dass hier die Vorschriften des § 34 BauGB Anwendung finden. Unsicherheiten in der Beurteilung der Innenbereichsqualität führten im Jahre 1997 zur Ablehnung einer Bauvoranfrage und in der Folge zu einem Petitionsverfahren, das aufgrund des Beschlusses des Petitionsausschusses vom 27.02.1998 für den Petenten mit der Erteilung des beantragten Baurechts erfolgreich abgeschlossen werden konnte (Petition Nr. 12/10624).

Beurteilungsprobleme ergaben sich auch bei den gegenüber den Wohnhäusern Unterölbach 5 bis 7 zwischen der Straße und dem Ölbach gelegenen Freiflächen, die zu diesen Baugrundstücken gehören. Auf den Wiesenflächen befinden sich mehrere kleine Gebäude, die für Abstellzwecke genutzt werden, sowie Garagen und Stellplätze. Ähnliche Beurteilungsprobleme bestanden für die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnhäuser Unterölbach 7 bis 14, die als Garten genutzt werden und bauliche Nebenanlagen aufweisen. Auch wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2006 bereits zu einer gewissen Klarstellung führen, so sind die Unsicherheiten über den genauen Verlauf der Innenbereichsgrenzen über eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eindeutig ausräumbar. Die Grundstückseigentümer erhalten durch diese klarstellende Festlegung Rechtssicherheit darüber, welche Grundstücksflächen unzweifelhaft dem baulichen Innenbereich zuzuordnen sind. Dies ist bei der Errichtung der nach § 65 BauO NRW freigestellten baulichen Neben-

anlagen von Bedeutung, da diese Vorschrift voraussetzt, dass die Flächen, auf denen Nebenanlagen errichtet werden, im Innenbereich liegen. Um hier Rechtssicherheit zu erlangen, genügt für den Rechtsanwender die Einsichtnahme in die Anlage A zu § 1 der Klarstellungssatzung.

Die Schutzausweisungen des Landschaftsplans können sich nach § 16 Abs. 1 LG nur auf den Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB erstrecken. Wie zuvor geschildert, wurden rechtsirrtümlich Teilflächen des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans die Abgrenzung des Innenbereichs erhebliche Schwierigkeiten bereitete, enthält die Präambel zum räumlichen Geltungsbereich die Bestimmung, dass der Landschaftsplan insoweit ungültig ist, als er rechtsirrtümlich einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil überdeckt.

Notwendig ist die Klarstellung der Abgrenzung des Innenbereichs gegenüber dem südwestlichen Bereich südlich Flabbenhäuschen Nr. 8, der im Flächennutzungsplan seit 2006 als Wohnbaufläche dargestellt ist:

Die bebauten Grundstücke Flabbenhäuschen 12 bis 15 nehmen infolge der trennenden Freiflächen zu der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung Flabbenhäuschen 8 nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil, weil dieser durch das Flurstück 11 unterbrochen wird. Die Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1999 und 2004 verdeutlichen die ursprüngliche und die derzeitige Situation. Bei der baurechtlichen Bewertung ist von einer Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs auszugehen, da unter den Begriff der Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB nur Bauwerke fallen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Beschluss vom 11.07.2002 - 4 B 30.02, BRS 65 Nr. 80). Auch beträgt der Abstand zwischen den Wohngebäuden Flabbenhäuschen 8 und 12 rund 80 m, so dass keine Baulücke vorliegt.

Eine Einbeziehung der Splitterbebauung Flabbenhäuschen 12 bis 15 über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bedürfte angesichts des Zersiedlungseffektes einer städtebaulichen Rechtfertigung. Die Verdichtung und Ergänzung dieser Bebauung würde nämlich eine Verfestigung der "nasenartigen" Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich hinein bewirken (vgl. BayVGH, Beschluss vom 28.06.1985 - 2 N 84 A.1816, BRS 44 Nr. 55). Andererseits ist nicht damit zu rechnen, dass die seit vielen Jahrzehnten bestehende Splitterbebauung wieder beseitigt wird, denn diese genießt auch ohne Erlass der Ergänzungssatzung den Schutz des § 35 Abs. 4 BauGB. Die bestehende Wohnbebauung und der bereits durch § 35 Abs. 4 BauGB bewirkte „aktive“ Bestandsschutz, der angemessene Erweiterungen gestattet, hatte letztlich für eine Einbeziehung der Splitterbebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gesprochen.

Durch Festsetzungen im Rahmen der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hätte sich eine behutsame Fortentwicklung der Bebauung planerisch steuern lassen. Die Begründung wurde ausführlich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach dargestellt. Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung wird nun die Umsetzung nicht mehr weiter verfolgt. Bauanträge sind nach § 35 Abs. 2 bzw. Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

## 6. Grundzüge der Planung

Die städtebauliche Konzeption der Satzung zielt auf die Klarstellung der Innenbereichsgrenzen in Zweifelsfällen. Die Satzung erfasst die dem Rechtsregime des § 34 BauGB unterliegenden Grundstücke und Grundstücksteile unabhängig davon, ob auf ihnen jeweils nur Hauptanlagen und Nebenanlagen oder nur Nebenanlagen zulässig sind. Die Frage, ob auf einer Teilfläche eines Innenbereichsgrundstücks Hauptanlagen errichtet werden dürfen, beantwortet sich allein nach den Einfüguungsmaßstäben des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben unter anderem auch nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Satzungsbereich sind die Hauptanlagen im Wesentlichen im straßennahen Bereich vorzufinden. Die rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksteile weisen dagegen keine Hauptanlagen, sondern nur untergeordnete Nebenanlagen auf. Aus der Tatsache, dass einzelne Hauptanlagen, wie z. B. das Wohnhaus Unterölbach 14, einen größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als die unmittelbar benachbarten Wohnhäuser Unterölbach 13 und 18 einhalten, lässt sich ebenso wenig die Zulässigkeit einer weiteren straßenah angeordneten Hauptanlage auf diesem Grundstück ableiten wie eine weitere rückwärtige Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken. Denn hierdurch würde infolge der Vorbildwirkung und der Vielzahl gleich gelagerter Fälle eine Hinterlandbebauung eingeleitet, die sich aus der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht ableiten lässt.

### Erschließung

Die Nachfragen der Anwohner hatten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nochmals umfangreiche Prüfverfahren der Verwaltung ausgelöst. Wesentliche Bedenken richteten sich gegen die als ausreichend dargestellte Erschließung, da Teile der heute asphaltierten Straße sich in Eigentum der Privatanlieger befinden und dementsprechend vor Ort markiert wurden.

Die Stadt war immer davon ausgegangen, dass es sich bei dieser um eine so genannte „alte Straße“ handelt, die als gewidmet gilt und die deshalb für die allgemeine Erschließung zur Verfügung gestellt werden muss. Da die Benutzung durch die Allgemeinheit bislang völlig unstrittig war und die Anwohner Kaufangebote erhalten haben, hatte die Verwaltung in der Umsetzung kein Problem gesehen.

Entgegen bisheriger Annahmen konnten die Grunderwerbsverhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Mit den verbleibenden in städtischem Eigentum befindlichen Verkehrsflächen ist eine ordnungsgemäße Erschließung für eine Neubebauung jedoch nicht gesichert. Insofern wäre die Umsetzung der Satzung für den Ergänzungsbereich mittelfristig nicht / bzw. kaum möglich. Daher wurde das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht mehr weiter verfolgt.

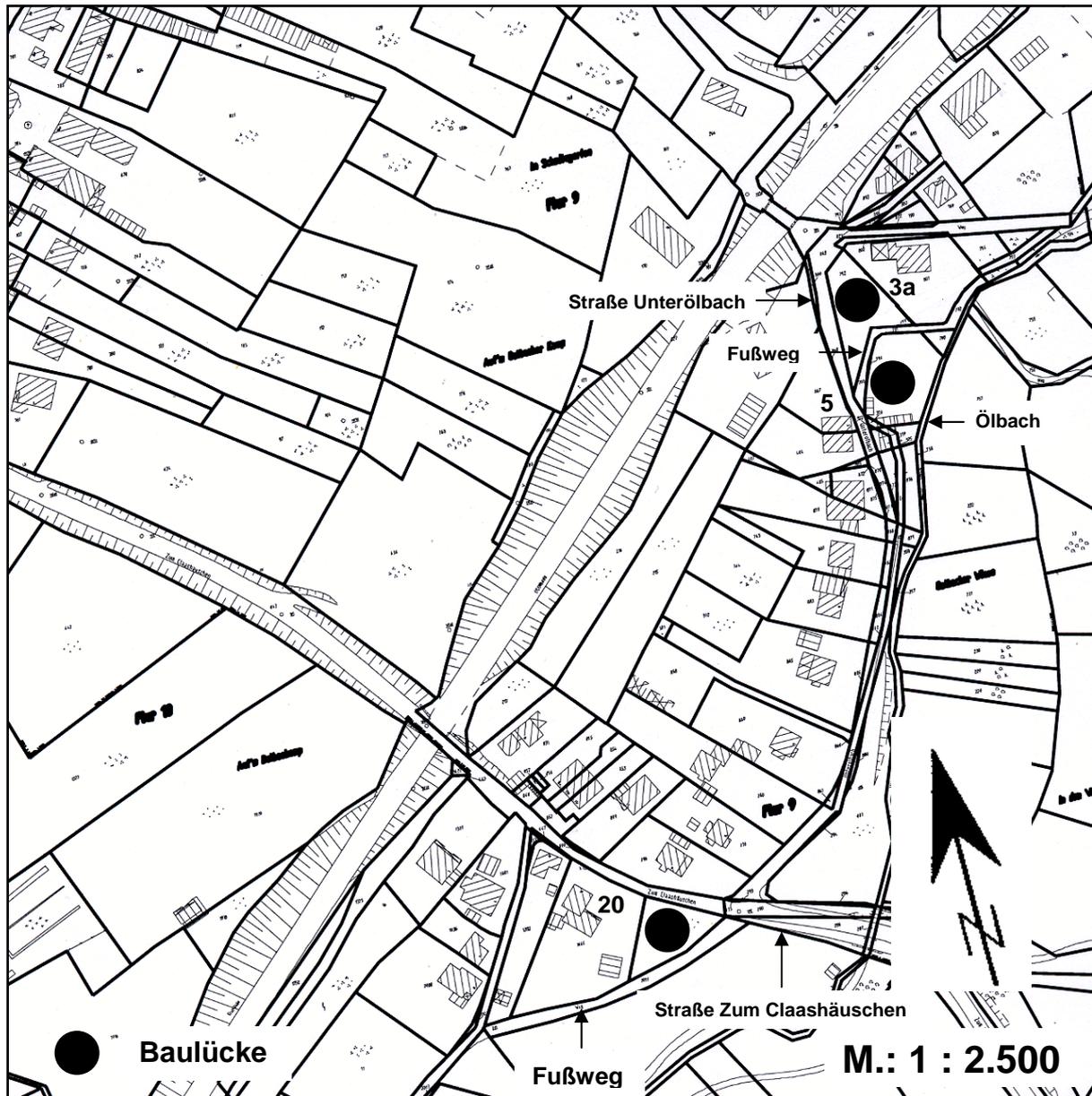
Im Rahmen von Bauanträgen im Klarstellungsbereich ist die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

## 7. Rechtsfolgen

### Rechtsfolgen für den Bereich der Klarstellungssatzung B6/II Unterölbach

Die im Bereich der Klarstellungssatzung bewirkte Begrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ermöglicht nur noch wenige Baulückenschließungen für bislang unbebaute Grundstücke. Derartige Baulücken werden gebildet durch die als Garten genutzten Freiflächen

- zwischen dem Wohnhaus Unterölbach 3a und der Straße,
- zwischen dem Fußweg am Wohnhaus Unterölbach 5 und dem Ölbach sowie
- zwischen dem Wohnhaus Zum Claashäuschen 20, der Straße und dem Fußweg.



**Baulücken im Bereich der Klarstellungssatzung B 6 /II**

Ansonsten erfasst der klarstellende Teil der Satzung die bereits mit Hauptanlagen bebauten Grundstücke, was nicht ausschließt, dass diese Wohngebäude erweitert oder auf den Freiflächen Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen errichtet werden, sofern die Vorhaben dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB genügen.

### **Rechtsfolgen für den bisher im Ergänzungsbereich befindlichen Teilbereich**

Ohne Ergänzungssatzung wird sich der bislang davon betroffene Bereich nach § 35 BauGB beurteilen. Auch ohne Satzung können im Einzelfall gleichwohl Bebauungsmöglichkeiten nach § 35 (2) BauGB bestehen, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Wenn Antragsteller die gesicherte Erschließung nachweisen können, andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen und alle anderen Voraussetzungen erfüllt sind, müssen Bauanträge gemäß § 35 Abs. 2 genehmigt werden.

Der Nachweis der Erschließung ist im Einzelfall durch den Antragsteller zu erbringen und es besteht keine Erschließungspflicht der Stadt.

Leverkusen, den

Gez. Lena Zlonicky