



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0632/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-SR-BauGB / BS 6/II Unterölbach
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.09.10
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss Beschluss BU lediglich zu Punkt 1	09.09.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	13.09.2010	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	21.09.2010	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	04.10.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Satzungsverfahren Unterölbach

- Einstellung des Aufstellungsverfahrens zur
"Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach"
- Satzungsbeschluss " B 6 / II Klarstellungssatzung Unterölbach"

Beschlussentwurf:

1. Das Aufstellungsverfahren der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach wird **nicht fortgeführt**.
2. Der als **Anlage 1** beigefügte Entwurf der **Klarstellungssatzung Unterölbach B 6 / II** wird gemäß
 - § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)in Verbindung mit
 - § 7 GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950)als **Satzung** beschlossen.
3. Die als **Anlage 2** beigefügte **Satzungsbegründung** wird **gebilligt**.

gezeichnet:

Buchhorn

Stein

Mues

Begründung:

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. Das Satzungsverfahren Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach ist Bestandteil dieses Programms.

Für dieses Satzungsverfahren hatte bereits die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.07. bis einschl. 24.08.2006 stattgefunden (vgl. R 535/16. TA). 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 sowie die Abklärung noch offener Sachverhalte statt.

Wie in der ursprünglichen Vorlage und im Schriftverkehr ausführlich dargestellt, ist die vorhandene Erschließung ausreichend, um den Verkehr einiger weniger weiterer Wohneinheiten aufzunehmen. Sie gilt als so genannte „alte Straße“, die seit je der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Die Straße ist insgesamt in der Örtlichkeit vorhanden und asphaltiert, nicht alle Grundstücksteile sind jedoch in städtischem Besitz. Mit der Satzung sollten die Voraussetzungen für einen Erwerb der in Privateigentum befindlichen Restflächen geschaffen werden.

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. Enteignende 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.

Demzufolge 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 nach-

weisen 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.

Bestandteile dieser Vorlagen sind

- Anlage 1 Entwurf der Klarstellungssatzung Unterölbach B 6 / II
- Anlage 1 A Satzungsplan als Verkleinerung
- Anlage 2 Satzungsbegründung zur Klarstellungssatzung Unterölbach
- Anlage 3 Übersicht und Gegenüberstellung der Geltungsbereiche zu den Satzungsverfahren zur Information

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Vorlage wurde über z.d.A. Rat für das 2. Halbjahr 2010 angekündigt, konnte aber aus internen Kapazitätsgründen nicht fristgerecht für den Abgabetermin für den September/Oktober-Turnus fertig gestellt werden.

Anlage/n:

- Anlage 1 A_B 6-II_Satzungsbeschluss Klarstellungssatzung Unterö
- Anlage 1_B-6-II_Satzungsbeschluss Klarstellungssatzung Unterölb
- Anlage 2_B 6-II_Satzungsbeschluss Klarstellungssatzung Unterölb
- Anlage 3_B 6-II_Satzungsbeschluss Klarstellungssatzung Unterölb