



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Schemmen
 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.02.2009			
Rat	03.03.2009			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Der Ort Schemmen liegt südöstlich der L 306 und südlich des Gewerbegebietes Rodt im Raum Rodt / Müllenbach. Dieser ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Die Eigentümerin eines Areals hat den Antrag auf Erlass einer Satzung für Schemmen gestellt, um ihr Grundstück baulich nutzen zu können. Planungsrechtlich sind die Bauvorhaben dort derzeit gem. § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Zur letzten Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Beschlussvorlage mit der Drucksache 179/08 erarbeitet, die zur Abrundung des Ortes den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zum Inhalt hatte.

Der ursprünglich geplante Geltungsbereich der Satzung geht aus dem bereits übersandten Übersichtsplan hervor.

Anlässlich der politischen Beratungen im Fachausschuss wurden Bedenken dahingehend ersichtlich, dass man mit dem Erlass der Satzung möglicherweise der Interessenlage der Antragstellerin entspricht, jedoch anderen Grundstückseigentümern dadurch Nachteile beschert, dass sie ihre rückwärtigen Grundstücksteile nicht mehr mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen versehen dürfen. Die Verwaltung hat daraufhin den Sachverhalt nochmals intensiv geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die vorgetragenen Bedenken durchaus berechtigt sind. Durch die Umrundung der bestehenden Bebauung befinden sich rückwärtige Teile bebauter Grundstücke zukünftig nicht mehr im Geltungsbereich der Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Schemmen. Eine Bebauung dieser Grundstücksteile würde wegen der deklaratorischen Wirkung der Satzungsgrenze ausscheiden. Dieses würde die Grundstückseigentümer schlechter stellen als die unbeplante Situation, da die strittigen Bereiche derzeit eher als Innenbereich anzusehen sind, weil sie zwischen der bestehenden Bebauung und dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ und den dortigen Industriebauten gelegen sind. Zwar würden Wohnhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nach wie vor unzulässig sein, weil sich diese weder in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen noch den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung tragen würden, jedoch wären die sonstigen vorgenannten baulichen Anlagen zulässig.

Um allen Interessen gerecht zu werden und zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung wäre es sinnvoll und zweckmäßig, den besagten Bereich qualifiziert durch einen Bebauungsplan zu überplanen. Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, würde dieses wiederum erfordern, dass die Außenbereichsfläche, die in die Satzung einbezogen werden sollte und nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, mittels Fortschreibung des vorbereitenden Bauleitplanes angepasst werden müsste. Die Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren erscheint auch unter Berücksichtigung der in einem solchen Fall durchzuführenden Immissionsuntersuchungen als unangemessen. Der mit diesen Planungsmaßnahmen einhergehende Aufwand steht in keinem Verhältnis zu dem eventuell zu erzielenden Erfolg.

Weil durch die Aufstellung der Satzung den unterschiedlichen Interessenlagen nicht Rechnung getragen werden kann und die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes unverhältnismäßig ist, sollte der bisherige unbeplante Innenbereich beibehalten werden.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen, welche bereits mit der Beschlussvorlage 129/08 versendet wurden zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, auf die Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Schemmen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zu verzichten und die bisherige Situation des unbeplanten Innenbereiches beizubehalten.

Uwe Töpfer

Marienheide, 23.01.2009