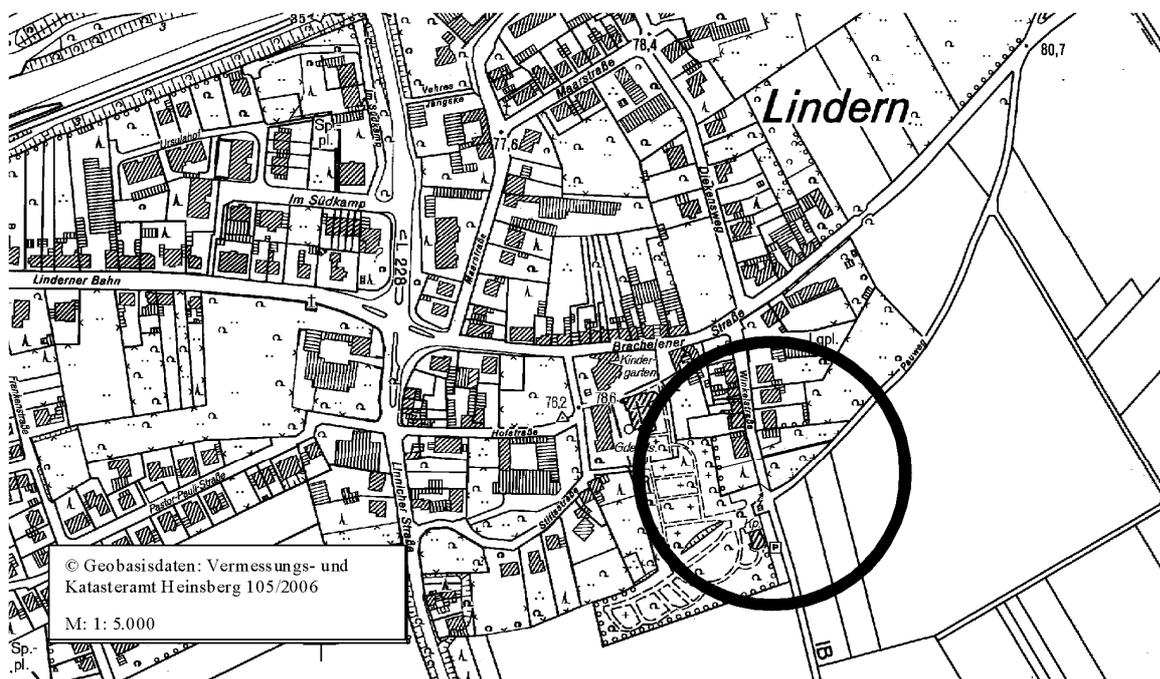


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	07.04.2011
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	13.04.2011

**Ergänzungssatzung der Stadt Geilenkirchen "Lindern, Winkelstraße"
Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für eine Fläche im Ortsteil Lindern, Winkelstraße
Verabschiedung der Satzung zur Offenlage und zur Beteiligung der berührten
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt:



In den Jahren 1995/1996 wurden für das gesamte Stadtgebiet bzw. die einzelnen Ortsteile Satzungen nach § 34 BauGB aufgestellt. Für den Ortsteil Lindern wurde eine Klarstellungssatzung aufgestellt. Diese Satzung hat deklaratorischen Charakter und stellt dar, welche Grundstücke einer Ortslage zum aktuellen Zeitpunkt zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich bzw. zum Außenbereich gehören.

Die in Anlage 1 (der Einladung zur Ausschusssitzung beigefügt) dargestellten Grundstücke Gemarkung Lindern, Flur 4, Parzellen 543, 560 und 94 befinden sich

außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung Lindern, da sie unbebaut sind und derzeit nicht zum Innenbereich gehören.

Die Eigentümerin der Parzellen 543 und 560 wandte sich an die Stadtverwaltung mit dem Ersuchen, das Grundstück zum Innenbereich zu erklären. In Lindern sind derzeit so gut wie keine freien Bauplätze vorhanden.

Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (früher: Abrundungssatzung) können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Vorliegend scheint es sinnvoll, die Grundstücke Gemarkung Lindern, Flur 4, Parzellen 543, 560 und 94 durch Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehen.

An das Grundstück 94, welches das letzte auf dieser bis dahin durchgängig bebauten Straßenseite ist, schließt sich im Süden der Linderner Friedhof mit der Aussegnungshalle an. Dieser befindet sich zwar planungsrechtlich im Außenbereich, der Eindruck vor Ort ist jedoch nicht der einer Außenbereichsfläche, so dass von Prägung durch den angrenzenden Bereich durchaus gesprochen werden kann. Der bisher unbebaute, teils mit Nadelgehölz bestandene, teils als Nutzgarten gestaltete, Teilbereich könnte herausparzelliert und einer Bebauung zugeführt werden, die sich, gesteuert durch entsprechende Festsetzungen, harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen könnte.

An die Grundstücke 543 / 560, die sich derzeit als Wiese mit einigen alten Bäumen darstellen, schließt sich ein Wirtschaftsweg an, weiter südöstlich liegen große Ackerflächen. Wenn auf diesem Grundstück eine Bebauung zugelassen wird, würde der Wirtschaftsweg den Bebauungszusammenhang abschließen. Eine Eingrünung könnte das Grundstück einfassen und somit einen harmonischen Gesamteindruck erzielen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück 94 als „Dorfgebiet“ dar, insofern ergeben sich keine Konflikte hinsichtlich der durch Festsetzung geforderten Wohnbebauung. Die Grundstücke 543 und 560 werden durch den Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dies ist jedoch für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung und ein späteres Baugenehmigungsverfahren nach § 34 Baugesetzbuch unschädlich.

Auch für diese Grundstücke würde per Festsetzung nur die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit ermöglicht.

Die Ergänzungssatzung würde Baugrenzen festlegen, außerdem würde sie Festsetzungen über die vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen treffen.

Der im Zuge dieser Ergänzung passierende Eingriff in Natur und Landschaft wäre durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Vorliegend wäre es nicht möglich, den Eingriff auf den Grundstücken selbst vollständig auszugleichen. Ein verbleibendes Ausgleichsdefizit könnte in Form einer zweckgebundenen Zahlung durch die Begünstigten an die Untere Landschaftsbehörde (Kreis Heinsberg) abgegolten werden.

Die Ergänzungssatzung hat planungsrechtliche Auswirkungen und geht über eine

rein deklaratorische Festsetzung hinaus. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zu geben, Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Zur Einleitung des Verfahrens ist es erforderlich, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wäre über die eingegangenen Anregungen und Bedenken zu befinden und ggf. Satzungsbeschlüsse herbeizuführen. Die Satzung würde per ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Ergänzungssatzung Lindern, Winkelstraße, wird aufgestellt. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange verabschiedet.

Finanzierung:

Die Eigentümerin der Grundstücke 543 / 560 hat sich vertraglich verpflichtet, die extern anfallenden Kosten der Planung (Bekanntmachungen etc.) sowie die Ausgleichszahlung zu tragen.

Anlagen (der Einladung zur Ausschusssitzung beigelegt):

Entwurf der Ergänzungssatzung mit textlichen Festsetzungen und Begründung

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Frau Brehm, 02451/629205)