

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ingo Sauer 563 5602 563 8595 ingo.sauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.06.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0837/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.09.2005	Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
25.10.2005	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
09.11.2005	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
14.11.2005	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB für die Ortslagen Herbringhausen, Spiekern, Hardtplätzchen und Frielinghausen im Stadtbezirk Langerfeld- Beyenburg		

Grund der Vorlage

Auftrag der Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg

Beschlussvorschlag

Der Ratsbeschluss zur Drucksache VO/0184/02 vom 30.9.2002 wird wie folgt geändert:

1. Zur Klarstellung der Abgrenzung zum Außenbereich werden für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Herbringhausen, Spiekern, Hardtplätzchen und Frielinghausen im Stadtbezirk Langerfeld- Beyenburg die als Anlagen beigefügten Satzungen gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 Baugesetzbuch beschlossen.

2. Für einzelne angrenzende, bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnende Flächen in den Ortsteilen Spiekern, Hardtplätzchen und Frielinghausen wird das eingeleitete Satzungsverfahren Nr.1052 S der Drucksache VO/ 0184/02 als Ergänzungssatzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch getrennt für die einzelnen Ortsteile fortgesetzt, um diese Flächen dem Innenbereich zuzuordnen und somit einer Bebauung zugänglich zu machen.

3. Die Aufstellung von Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.2 Baugesetzbuch wird nicht weiterverfolgt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1.) Ausgangslage

Die Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg hat in der Vergangenheit mehrfach den Wunsch geäußert, durch entsprechende Satzungsverfahren eine eindeutige Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Lage von Grundstücken im baulichen Innen- oder Außenbereich zu schaffen und moderate Siedlungserweiterungen zu ermöglichen.

Hiermit werden 2 Ziele verfolgt:

Zum einen haben unterschiedliche Auffassungen bezüglich einer Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage der § 34 und § 35 Baugesetzbuch (im Weiteren BauGB) in der Vergangenheit bereits zu Rechtsstreitigkeiten geführt; dies soll zukünftig vermieden werden.

Zum anderen besteht der Wunsch, in diesen Ortslagen geringfügige wohnbauliche Ergänzungen an den Randlagen zuzulassen, um für eine angestrebte Eigenentwicklung eine rechtliche Grundlage zu schaffen.

2.) Rechtliche Aspekte der Satzungsverfahren

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Dem Wunsch der Bezirksvertretung wurde bereits bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Waren Herbringhausen, Spiekern, Hardtplätzchen und Frielinghausen im alten FNP noch überwiegend als Außenbereichsflächen, ein Teil Hardtplätzchens als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt, so sind dort im neuen FNP nunmehr Wohnbauflächendarstellungen erfolgt. Dies entspricht dem bereits heute bestehenden Ortsteilcharakter dieser Siedlungen.

Zusätzlich wurden dort einige Flächen im FNP als Wohnbauflächen dargestellt, die sich zukünftig in diese Nutzungsrichtung entwickeln sollen und somit die vorhandenen Ortsteile wohnbaulich ergänzen und abrunden werden.

Die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist eine im BauGB zwingend vorgeschriebene Voraussetzung, die vorgeschlagenen Ergänzungssatzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchführen zu können.

Der FNP ist seit Januar 2005 rechtswirksam und ist für diese Flächen somit als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung anzusehen.

2.2 Landschaftsschutz

Im Flächennutzungsplan konnten nur solche Flächen als Wohnbauland dargestellt werden, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen.

In diesem Fachplanungsbereich sind zwei Regelwerke zu beachten.

Die Stadt Wuppertal hat seit geraumer Zeit einen rechtsgültigen Landschaftsplan-Ost. In diesem sind die Grenzen der zu schützenden Landschaft definiert. Darüber hinaus existieren in diesem Bereich weitere Flächen, die noch aufgrund der Landschaftsschutzverordnung 1975 dem Landschaftsschutz unterliegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Grenzen des Landschaftsplanes-Ost nicht überall deckungsgleich sind mit der Abgrenzung der alten Landschaftsschutzverordnung. Diese liegt jedoch in einigen Teilbereichen näher an den Ortslagen, sodass der landschaftsschützende Rechtsstatus auf diesen Flächen vorläufig noch weiterbesteht.

Die Stadt Wuppertal kann diese rechtliche Situation nur dadurch ändern, indem sie den Landschaftsplan-Ost, der in eigener Zuständigkeit erstellt wird, ändert. Ein entsprechendes Änderungsverfahren (2. Änderung) wurde im Juni 2005 vom Rat der Stadt beschlossen.

Zielrichtung ist u.a., dabei eine Überarbeitung der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes vorzunehmen, um hier vor allem Flächen mit dem Entwicklungsziel 6 „temporäre Erhaltung“ bis zur Verwirklichung der Ziele der Bauleitplanung, an den neuen Flächennutzungsplan anzupassen.

Darüberhinaus soll eine Änderung des Geltungsbereiches erfolgen, um die Landschaftsschutzverordnung von 1975 vollständig aufzuheben.

2.3 Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Der Bundesgesetzgeber räumt den Gemeinden damit das Recht ein, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile die Grenzen zum Außenbereich festzulegen.

Voraussetzung für den Erlass derartiger Erklärungssatzungen ist also, dass ein Ortsteil bereits vorhanden ist. Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten und seiner Ausprägung ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ ist von Bedeutung für die Abgrenzung des Innenbereiches. Entscheidend ist hierbei, ob ein Grundstück an der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Insbesondere im ländlichen Bereich – der hier sicherlich vorliegt – sind Grundstücksteile mit der Hauptnutzung (heute i.d.R. Wohnen) einschließlich ihrer untergeordneten bzw. ergänzenden Nebennutzungen, sogenannten akzessorischen Nutzungen, dem Innenbereich zuzurechnen.

Da es sich bei dieser Art der Satzung, die lediglich rechtliche Tatbestände klarstellt, nicht um Planung im Sinn des Baugesetzbuches handelt, ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB – wie sie z.B. im Bebauungsplanverfahren vorgeschrieben sind – freigestellt. Das bedeutet, eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange findet nicht statt.

Die Satzung wird vom Rat der Stadt beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

Da die Aufstellung der Satzungen für die vier Ortsteile im Jahre 2002 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, sollten diese Verfahren nach „altem Recht“ fertiggestellt werden. Das 2004 novellierte BauGB eröffnet in § 244 hierzu die Möglichkeit.

Die Voraussetzung des Status „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ trifft auf die Ortslagen Herbringhausen, Spiekern, Hardtplätzchen und Frielinghausen aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes zu. Da wie anfangs erwähnt, hier das Bedürfnis besteht, die Rechtslage zwischen Innen- und Außenbereich zur Erreichung einer angestrebten Rechtssicherheit zu klären, sollen für diese vier Ortsteile die als Anlagen Nr.1 bis 4 beigefügten Satzungen mit den dazugehörigen Abgrenzungsplänen, Anlagen 5 bis 8, beschlossen werden. Die Grenzen dieser Satzungen orientieren sich hierbei an der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes, der Festsetzung des Landschaftsschutzes nach dem Landschaftsplan-Ost sowie an der Landschaftsschutz-Verordnung `75 und der von der planenden Verwaltung definierten Abgrenzung der nach den oben skizzierten Kriterien „im Zusammenhang bebaute“ Ortsteile.

Nach Rechtskraft der Satzungen gelten dann für die Beurteilung von Baugesuchen in diesen Ortsteilen die einschlägigen Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie speziell die Prüfung der Ausführungsdetails erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Ebenso werden weitere Aspekte aus möglicherweise tangierten Fachplanungsbereichen wie z.B. die Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Schutz von Quellen und Bächen, Altlasten, usw. im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

2.4 Ergänzungs- oder Abrundungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Um den politischen Wunsch einer geringfügigen Ortserweiterung umzusetzen, müssen zusätzlich die begonnenen Satzungsverfahren für die Ortslagen Spiekern, Hardtplätzchen und Frielinghausen weitergeführt werden.

In § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber die Gemeinden, auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Diese sogenannten Ergänzungssatzungen sind erforderlich, um einige, zwar im neuen Flächennutzungsplan nunmehr als Wohnbauflächen dargestellte, z.Zt aber bauplanungsrechtlich noch dem Außenbereich zuzuordnende Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen und so einer Wohnbebauung zugänglich zu machen (siehe Anlagen Nr. 9 bis 11).

Die Verwaltung schlägt vor, die Ergänzungssatzungsverfahren im weiteren Verlauf getrennt weiterzuführen, damit keine gegenseitigen Behinderungen und dadurch bedingte Verzögerungen eintreten können.

Von einer vom Gesetzgeber zugelassenen Kombination der unterschiedlichen Satzungsverfahren (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) sollte abgesehen werden, um das Inkrafttreten der Klarstellungssatzungen nicht zu verzögern.

Auch für die Ergänzungssatzungen kann weiterhin das alte Recht angewendet werden, wenn sie bis zum 30.6.2006 fertiggestellt werden.

Die Außenbereichsflächen, die durch Satzungen einbezogen werden sollen, müssen – wie oben erwähnt - durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Das bedeutet, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung die zukünftige Bebauung auf den neuen Flächen „ablesbar“ sein sollte. Dies ist bei größeren Flächen nicht grundsätzlich vorauszusetzen. Je nach örtlichen Gegebenheiten und Notwendigkeiten können deshalb in derartigen Satzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden, um eine gewünschte städtebauliche Struktur, Dichte und Gestaltung sicherzustellen.

Diese Möglichkeit muss im Fortgang der Verfahren insbesondere für die großen Flächen in den Ortsteilen Spiekern und Hardtplätzchen geprüft werden.

Der nächste Verfahrensschritt, der von der Verwaltung für die Ergänzungssatzungen angestrebt wird, ist die Offenlegung. Wie bei den Klarstellungssatzungen gelten nach Rechtskraft der Ergänzungssatzungen dann für die Beurteilung von Baugesuchen auf diesen ehemaligen Außenbereichsflächen die einschlägigen Bestimmungen des § 34 BauGB, ggf. ergänzt um einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Ebenso werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren weitere Aspekte aus tangierten Fachplanungsbereichen geprüft.

3.) Flächenbewertung und Abgrenzung der Satzungsgebiete der einzelnen Ortsteile

3.1 Herbringhausen

Für den Ortsteil Herbringhausen wird ein Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB vorgeschlagen. Die Grenze des Satzungsgebietes entspricht der Wohnbauflächendarstellung im FNP. Die momentan akzessorisch als Hausgärten, zum Teil mit Nebengebäuden genutzten Grundstücksteile sind dem Innenbereich zugeordnet worden und damit Bestandteil der Abgrenzungssatzung.

Die die südliche Abgrenzung bildende Fläche des Reiterhofes wird von zwei Bachläufen tangiert. Eine Gartenfläche im Westen liegt am Hang oberhalb der Quelle an der Herbringhauser Straße. Insbesondere bei diesen Flächen sind die rechtlichen Bestimmungen des Wasserrechtes und des Gewässerschutzes zu beachten.

3.2 Spiekern

Die Wohnbauflächendarstellungen im FNP gehen deutlich über die Abgrenzungsmöglichkeit des Innenbereichs einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB hinaus. Lediglich ein am nordwestlichen Ortsrand liegendes, akzessorisch genutztes Grundstück kann der Abgrenzungssatzung zugeordnet werden.

Für die anderen, bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen soll ein entsprechendes Ergänzungssatzungsverfahren mit mehreren Teilflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB weitergeführt werden.

Die Fläche im Nordwesten wird z.Zt. noch als Ackerland genutzt. Die Fläche im Norden dient als Weideland und Pferdekoppel und liegt in zweiter Reihe zur Straße; dies ist für Spiekern in diesem Bereich nicht typisch. Eine Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann deshalb nur mittels der Entwicklungssatzung hergestellt werden.

Gleiches gilt für die Fläche des Reiterhofes im Südwesten. Hier handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung mit Bestandsschutz auf einer im FNP nunmehr dargestellten Wohnbaufläche. Aufgrund der Randlage im Südwesten und der Größe von ca. 7000 qm sollte diese Fläche ebenfalls in die Ergänzungssatzung integriert werden. Hier bleibt im weiteren Verfahren zu prüfen, ob durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 BauGB städtebauliche Regelungen zu treffen sind.

3.3 Hardtplätzchen

Die Wohnbaulanddarstellung geht auch hier deutlich über die Regelungsmöglichkeit einer Erklärungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB hinaus.

Am westlichen Ortseingang wurde eine größere, dreiseitig umbaute Fläche im FNP als Wohnbauland dargestellt. Ein Teil dieser Fläche ist im Landschaftsplan-Ost jedoch noch unter Landschaftsschutz gestellt. Dieser soll in dem vom Rat der Stadt beschlossenen Änderungsverfahren aufgehoben werden. Diese große (heute als Ackerland genutzte) Ergänzungsfläche unterbricht den Bebauungszusammenhang, sodass hierfür eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgeschlagen wird. Die Fläche liegt zum Teil innerhalb der Wasserschutzzone der Herbringhauser Talsperre. Entsprechende schützende Regelungen werden im laufenden Satzungsverfahren aufgenommen.

Wegen der Größe der Fläche muss darüber hinaus auch hier geprüft werden, ob textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden sollten, um eine dem Ortsteil angemessene Bebauung rechtlich abzusichern.

Nach Aufhebung des Landschaftsschutzes könnte eine entsprechende Erweiterung der Ergänzungssatzung vorgenommen werden.

Eine zweite Teilfläche der Ergänzungssatzung befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils. Hierbei handelt es sich um ein ehemals gewerblich als Gärtnerei genutztes Grundstück, auf welchem ein Gewächshaus stand. Da das Grundstück nicht an der Erschließungsstraße, sondern im „Hinterland“ (quasi in 2. Reihe) liegt, wird eine Integration in die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgeschlagen.

3.4 Frielinghausen

Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen können im Wesentlichen mit einer Abgrenzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 zum Innenbereich erklärt werden. Eine Fläche im Südwesten und eine im Nordwesten bilden eine Wirtschaftseinheit mit der jeweiligen Hauptnutzung und sind daher akzessorisch mit dem nebenanstehenden Gebäude zu sehen. Sie können deshalb der Abgrenzungssatzung zugefügt werden.

Eine weitere Fläche am nördlichen Rand des Ortsteils wird heute als Wiese / Weide genutzt und steht nicht in akzessorischem Zusammenhang mit den angrenzenden Wohngebäuden. Sie ist daher bauplanungsrechtlich als Außenbereich anzusehen. Es wird vorgeschlagen, diese Fläche im Rahmen einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

4.) Entwicklungssatzungen

Der Aufstellungsbeschluss vom 30.9.2002 umfasste die Aufstellung von Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Diese Satzungen sollten kombiniert werden; diese Möglichkeit lässt das BauGB zu. Die Ergänzungssatzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen – wie oben dargestellt – fortgesetzt werden.

Entwicklungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 können eingesetzt werden, um bebaute Bereiche im Außenbereich zu einem Ortsteil zu entwickeln. Als bebauter Außenbereich ist eine Ansammlung von Gebäuden anzusehen, die jedoch nicht die Kriterien des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ erfüllen. Es kann sich bei dem bebauten Gebiet im Außenbereich um eine Streubebauung oder eine typische Splittersiedlung handeln. Um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ darf es sich allerdings nicht handeln.

Diesen Qualitätsstatus haben die Ortslagen Herbringhausen, Spiekern, Hardtplätzchen und Frielinghausen aber bereits erreicht. Deshalb sollen - wie vorne dargestellt - für die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ entsprechende Abgrenzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, um die notwendige Rechtssicherheit zu erhalten

Die Weiterführung der Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist dagegen nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten

Zeitplan

entfällt

Anlagen

- 01 Satzung gemäß § 34, Absatz 4 Nr.1 für den Ortsteil Herbringhausen
- 02 Satzung gemäß § 34, Absatz 4 Nr.1 für den Ortsteil Spiekern
- 03 Satzung gemäß § 34, Absatz 4 Nr.1 für den Ortsteil Hardtplätzchen
- 04 Satzung gemäß § 34, Absatz 4 Nr.1 für den Ortsteil Frielinghausen
- 05 Abgrenzungsplan zur Satzung für den Ortsteil Herbringhausen
- 06 Abgrenzungsplan zur Satzung für den Ortsteil Spiekern
- 07 Abgrenzungsplan zur Satzung für den Ortsteil Hardtplätzchen
- 08 Abgrenzungsplan zur Satzung für den Ortsteil Frielinghausen
- 09 Abgrenzungsplan für die im Verfahren befindliche Ergänzungssatzung Spiekern
- 10 Abgrenzungsplan für die im Verfahren befindliche Ergänzungssatzung Hardtplätzchen
- 11 Abgrenzungsplan für die im Verfahren befindliche Ergänzungssatzung Frielinghausen