



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/4	18.02.2019	Fb 6/073/2019					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	06.03.2019						

Betreff:

„Antrag auf Erlass einer Abrundungssatzung“ in Berlebeck, Hangsteinstraße
Ortsteil: Berlebeck
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

- I. dem „Antrag auf Erlass einer Abrundungssatzung“ stattzugeben und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Aufstellung des Satzungsverfahrens 16-04 „Hangsteinstraße/Adlerweg“ (sog. Ergänzungssatzung)
Ortsteil: Berlebeck
Satzungsgebiet: Flurstücke 623, tlw. 669 und 670,
- II. das Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 6 ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Schreiben ohne Datierung, Eingang bei der Stadt Detmold am 13.10.2017 (s. Anlage), wurde ein „Antrag auf Erlass einer Abrundungssatzung“ in Berlebeck, Flur 5 für das Flurstück 623 (Hangsteinstraße) gestellt. Die Antragsteller beantragen auf einer Teilfläche des Flurstücks 623 die Ausweisung von zwei Bauflächen für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Garage. Diesem Antrag gingen zwei Bauvoranfragen im Jahr 2010 und 2016 voraus. Diese wurden u. a. aus naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Bedenken im Außenbereich abgelehnt. Ferner war die wege- und kanalmäßige Erschließung nicht gesichert.

Bis zur Novellierung der Bauordnung NRW zum 01.01.2019 konnte die beantragte Erschließung des Flurstücks 623 aufgrund landesrechtlicher Vorschriften der BauO NRW in Bezug auf die Bausicherheit nicht gesichert werden: Der Antrag hätte aus diesem Grund abgelehnt werden müssen. Die beantragten Bauflächen grenzen nicht direkt an eine vorhandene öffentliche Verkehrsfläche. Die Antragsteller planen die Erschließung über eine private Wegeparzelle (Flurstück 670) von der Hangsteinstraße aus. Diese soll für die Erschließung der neuen Bauflächen über das Flurstück 669 (Hangsteinstraße 21) bis an die Grenze des Flurstückes 623 verlängert werden. Zu diesem Zweck muss zuvor noch die Garagenanlage auf Flurstück 669 abgerissen und an neuer Stelle wieder ein Stellplatz nachgewiesen werden. Jedoch konnten bis Ende des Jahres 2018 die landesrechtlichen weiter gehenden Anforderungen gemäß Bauordnung NRW an eine

Erschließung hinsichtlich der öffentlichen Brandbekämpfung und des Rettungswesens nicht sicher gestellt werden. Das hieß konkret, dass die zukünftigen Bauanträge für die beiden Einzelhäuser aus diesen Gründen nicht in einem Satzungsgebiet genehmigungsfähig gewesen wären. Somit wäre die Aufstellung einer Satzung ins Leere gelaufen, da die Erschließungsdefizite des Flurstücks 623 allein mit Planungsrecht nicht überwunden werden konnten. Trotz Bauleitplanung wäre somit das Flurstück 623 unbebaubar gewesen.

Dieser Sachverhalt wurde mit den Antragstellern erörtert. Im Januar 2019 wurde ein extern erarbeiteter Lage- und Höhenplan für die Herstellung einer Erschließung mit erforderlicher Wendeanlage dem Antrag nachgereicht. Gegen die nunmehr vorgelegte Herstellungsplanung einer Feuerwehrezufahrt mit Wendeanlage bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken mehr. Mit der aktuellen Rechtsgrundlage seit dem 01.01.2019 für die Ausbildung der erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr gelten nun die VV TB NRW – Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr. In der Muster-Richtlinie ist eine maximale Längsneigung, die vorher die Erschließung unmöglich gemacht hat, nicht mehr enthalten. Das Erschließungsdefizit kann mit einer öffentlich rechtlichen Sicherung (Baulast) der von der Brandschutzdienststelle geforderten Bauausführung nunmehr überwunden werden (s. Anlage). Ferner sind die von den Antragstellern benötigten Wegerechte auf dem Flurstück 670 bis zur öffentlichen Straße durch Baulast mit Einverständniserklärungen der sechs Eigentümer öffentlich rechtlich zu sichern, da die Antragsteller weder Eigentümer noch Miteigentümer dieser Wegeparzelle sind. Ein direkter Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich. Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung erforderlich. Die abwassertechnische Erschließung kann nur über Durchleitungsrechte gesichert werden. Alle noch erforderlichen öffentlich rechtlichen Sicherungen der wege- und kanalmäßigen Vorhabenerschließung über Baulasten stellen zunächst keinen Hinderungsgrund dar, das Satzungsverfahren einzuleiten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Satzung soll nunmehr der Antrag einer Bebauung des Flurstücks 623 abschließend planungsrechtlich geprüft werden:

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (sog. Ergänzungssatzung) bietet den Kommunen die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich aufzunehmen und eine Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu schaffen. Die Ergänzungssatzung setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus, der ergänzt werden soll bzw. kann. Als wesentliche materielle Voraussetzung muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Das heißt, die Satzung muss den Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB genügen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn u. a. das Vorhaben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Das Flurstück 623 grenzt unmittelbar an Waldflächen, die die Adlerwarte der Stadt Detmold umgeben. Hierbei handelt es sich um einen naturnahen Waldbestand, der ein ökologisch hochwertiges Ökosystem ist und von vielen verschiedenen Tierarten als Brut- und Nahrungsraum genutzt wird. Die geplante Bebauung soll bis auf wenige Meter an den ökologisch sensiblen Waldrandbereich heran gehen und hält somit auch den allgemein geforderten Waldabstand von 25 m für die Gefährdungsabwehr nicht ein. Es gilt daher zu prüfen, ob ein geringerer Abstand unter Heranziehung der örtlichen besonderen Gegebenheiten mit dem Landesbetrieb Wald und Holz.NRW im Verfahren festgelegt werden kann. Des Weiteren ist der Belang „Bodenschutz“ für das Antragsgrundstück zu prüfen. Oberhalb der Hangsteinstraße hat sich der Bodentyp Podsol Braunerde entwickelt, der aufgrund seiner Eigenschaften eine große Bedeutung für die natürliche Biotopentwicklung besitzt.

Sämtliche Umweltbelange gilt es im Rahmen des Satzungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde, den Naturschutzverbänden sowie konkret mit dem Landesbetrieb Wald und Holz.NRW zu ermitteln und sachgerecht in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Daneben ist der Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB als primärer städtebaulicher Belang in die planerische Abwägung einzubeziehen. Zurzeit wird die Baulandstrategie der Stadt Detmold neu erstellt. Der Rat der Stadt Detmold hat hierzu noch keinen abschließenden Beschluss

gefasst. Bis dieser vorliegt, sollen aber nicht alle Anträge auf Baulandausweisung zur Bearbeitung zurückgestellt werden. Kleinere Antragsflächen in den Ortsteilen (Anhaltspunkt ca. 5000 m²) sollen vorzeitig geprüft und –wenn planungsrechtlich möglich– einer Entwicklung zugeführt werden. Hierzu gehören auch die zwei bisher im Außenbereich liegenden beantragten Bauflächen der Antragsteller im Ortsteil Berlebeck.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung wird empfohlen, dem „Antrag auf Erlass einer Abrundungssatzung“ stattzugeben. Für eine abschließende Entscheidungsfindung, ob die Aufstellung der beantragten Satzung den Ordnungszielen der §§ 1 und 1a BauGB im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB entspricht, soll das Satzungsverfahren eingeleitet werden. Es dient der vollständigen Ermittlung und Bewertung aller zu berücksichtigenden Belange gemäß dem Abwägungsgebot. Das Ergebnis des Satzungsverfahrens ist offen. Auf die Aufstellung von städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

Der nächste Verfahrensschritt ist der Entwurfsbeschluss mit Offenlage der Satzung. Folgende formale Voraussetzungen sind von den Antragstellern bis zu diesem Verfahrensschritt zu erfüllen:

Alle erforderlichen öffentlich rechtlichen Sicherungen, die aus dem Satzungsverfahren resultieren, müssen die Antragsteller garantieren. Hierzu gehört die Vorlage der Einverständniserklärungen aller Nachbarn für die Sicherung des Wegerechts und die Beseitigung der Garage/Nachweis eines neuen Stellplatzes sowie für die Durchleitungsrechte.

Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist zwischen der Stadt Detmold und den Antragstellern ein städtebaulicher Vertrag über die Finanzierung der Planungskosten (Verpflichtungsvertrag) abzuschließen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	2.300,- € *	
			Aufwand	5.100,- € **	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung	2.300,- € *	
			Auszahlung	5.100,- € **	

*= geschätzte Planungskosten (werden nach tatsächlichem Aufwand vom Antragsteller getragen)

**= geschätzter Gesamtaufwand für das Satzungsverfahren inkl. (nicht refinanzierbarer) Verwaltungstätigkeiten.

Der Bürgermeister
i. V.

Lammering

Anlage

Übersichtsplan

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Luftbild

Antragsschreiben mit Anlage

Lage- u. Höhenplan vom 12.01.2019

(v. Antragstellern nachgereicht)

Stellungnahme Brandschutzdienststelle