

Ortslagenabgrenzung

Satzung gem. § 34 (4) BauGB

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Für die Bereiche Rösrath, Ortsteil Forsbach „Im Weidenthal“ und Rösrath, Ortsteil Bleifeld „Zum Frühlingsschacht“

Textteil

Die Stadt Rösrath hat durch eine Satzung gem. § 34 (4) BauGB die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt. Diese Ortslagenabgrenzung ist seit Dezember 1993 rechtskräftig. Diese Satzung soll in den Bereichen Rösrath, Ortsteil Forsbach „Im Weidenthal“ (Gemarkung Forsbach Flur 4, Flurst.: 1071, 1074, 1078, 1079) und Rösrath, Ortsteil Bleifeld „Zum Frühlingsschacht“ (Gemarkung Bleifeld, Flur 7, Flurst.: 3140, 3145, 3146) ergänzt werden. Dazu hat der Rat der Stadt am 12.06.2006 die Änderung der Ortslagenabgrenzung gem. § 34 (4) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden hat in der Zeit vom 30.10.2006 bis einschließlich 01.12.2006 stattgefunden. Während dieser Zeit hatten die Bürger und die betroffenen Behörden die Gelegenheit, sich über die Inhalte der Planung im Fachbereich 4 sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Rösrath zu informieren.

Von Seite der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von Seite der Behörden wurde vom Rheinisch-Bergischen Kreis eine Stellungnahme abgegeben in der keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden.

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um zwei Flächen, die jeweils einem bereits bestehendem Wohngrundstück zugeordnet sind.

Bei dieser Ergänzung geht es ausdrücklich nicht um die Schaffung von neuen Baurechten. Vielmehr sollen die Änderungsbereiche dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden, um eine Gerechtigkeit bei der Berechnung der Erschließungskostenbeiträge zu erzielen.

Durch die Tatsache, dass sich die Berechnung der Erschließungsbeiträge exakt nach den Festsetzungen der Ortslagenabgrenzung, nicht aber an den realen Grundstücksgrenzen orientiert, kommt es zu Ungerechtigkeiten bei der Abrechnung. Ziel der Änderung ist somit, durch die Anpassung der Satzungsgrenze an die reale Flurstücksgrenze die Grundstücke entsprechend dem Maß des auf sie entfallenden Bebauungsvorteils auch erschließungsbeitragsrechtlich veranlagen zu können. Denn durch die Änderung werden die Grundstücke in vollem Umfang innerhalb der Ortslagenabgrenzung festgesetzt. Nur so ist gewährleistet, dass sie entsprechend veranlagt werden können.

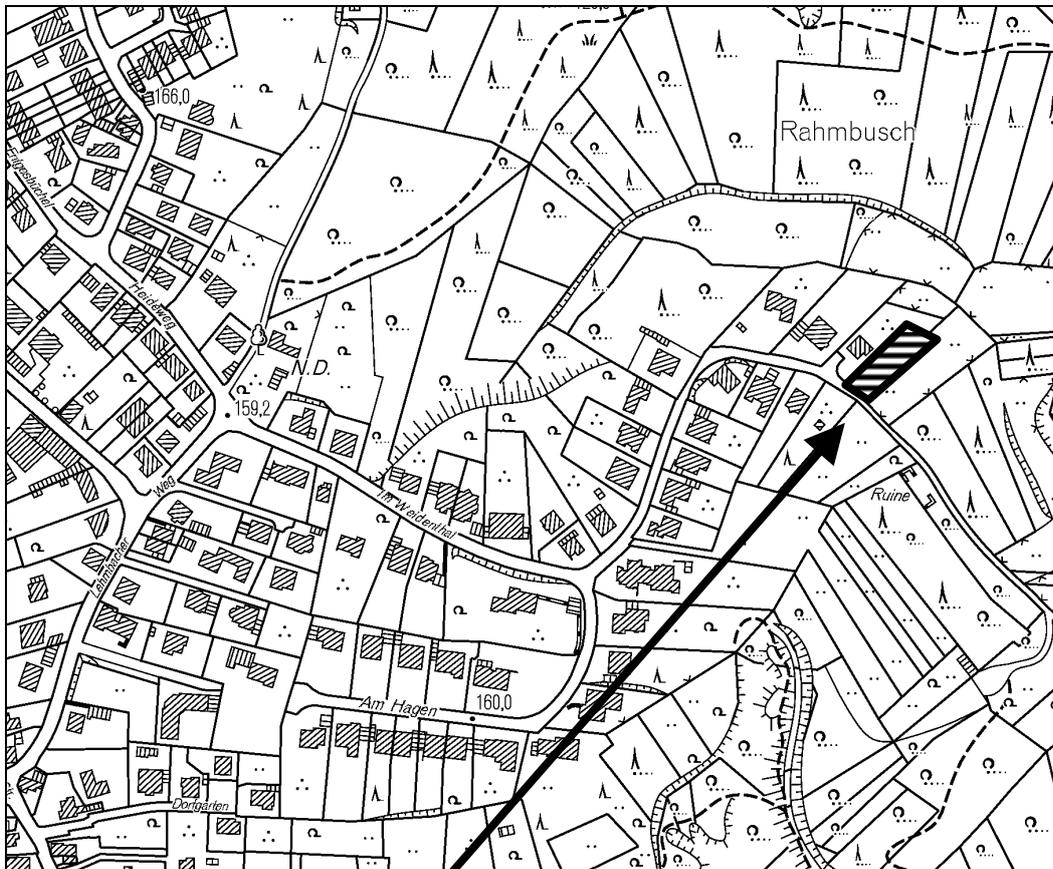
Es wird nochmals hervorgehoben, dass durch die Anpassung der Ortslagenabgrenzung keine neue oder anders geartete Bebauung möglich ist. Es sei auch darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses ein Grundstück (Ortsteil Bleifeld) bereits bebaut ist und für das andere Grundstück eine positive Bauvoranfrage besteht.

Da es sich also lediglich um eine Ergänzung von insgesamt ca. 700 qm handelt und aus bauplanerischer Sicht keine Änderung der Bebaubarkeit vorgenommen werden wird, soll kein herkömmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden. Vielmehr sollte ein vereinfachtes Verfahren (gem. § 13 BauGB) Anwendung finden, damit Aufwand und Nutzen in einem realistischen Verhältnis stehen. Nach § 34 (6) BauGB ist das vereinfachte Verfahren für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht anzuwenden.

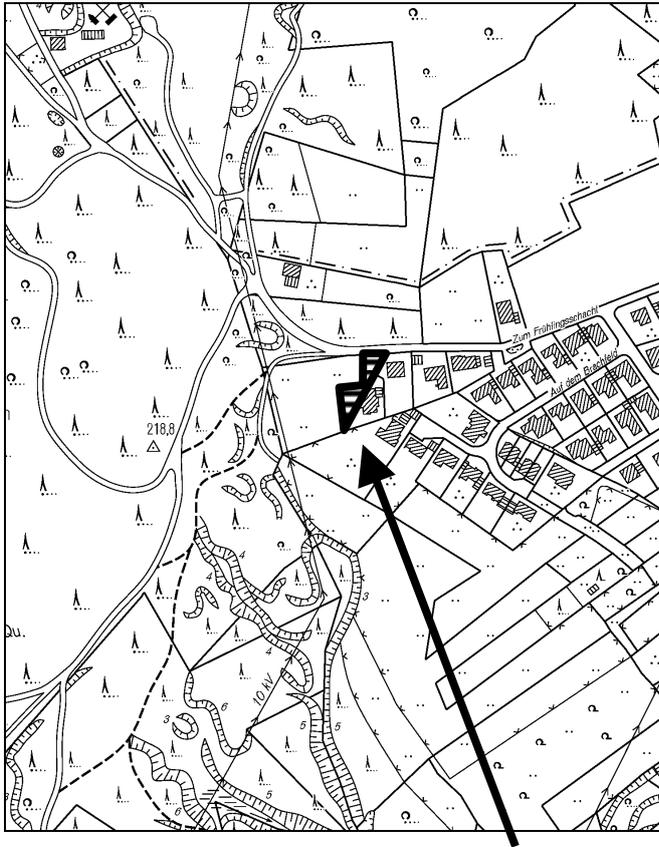
Da durch die angestrebte Änderung der Satzung nicht mehr Erschließungskosten an die Stadt fließen, sondern nur die Verteilung geändert wird, wäre ein „normales“ Verfahren in Anbetracht der Größe der Änderungsfläche unangemessen. Auch im Hinblick auf die unerheblichen Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit und damit auf die möglichen Umweltbelange soll hier das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung finden.

Rösrath, 10.2006

(Karten ohne Maßstab © RBK-Katasteramt)



Bereich Rösraath - Forsbach, Im Weidenthal



Bereich Rösraath – Bleifeld, Zum Frühlingsschacht