

Satzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (sog. Klarstellungssatzung) für den Stadtteil Glessen

## Begründung

### **1. Räumlicher Geltungsbereich der aufzustellenden Satzung**

Der Stadtteil Glessen liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes Bergheim und hatte am 31.03.2005 eine Einwohnerzahl von 5.448.

Mit der Klarstellungssatzung werden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vom 10.04.2006 wurde die vorhandene 'äußere bauliche Abgrenzung des Stadtteiles' ermittelt. Gegenstand dieser Abgrenzung waren die Baugebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und die Grundstücke, die gemäß einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB 'innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich)' liegen. Diese Bestandsaufnahme ist Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung.

### **2. Bestehende Bauleitpläne und Landschaftspläne**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim von 1979, einschließlich seiner nachfolgenden Änderungen, stellt den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung im Wesentlichen als 'Wohnbaufläche' dar. Kleinere Flächen sind als 'Gemischte Baufläche', als 'Hauptverkehrs zug', als 'Fläche für den Gemeinbedarf', als 'Grünfläche' und als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Der nördliche Teil des Stadtteiles Glessen liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 7 'Rommerskirchener Lößplatte', der südliche innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 6 'Rekultivierte Ville'. Am nordöstlichen Rand des Stadtteiles und längs der den Stadtteil querenden L 91 liegen Landschaftsschutzgebiete. Diese überlagern hier teilweise bebaute Bereiche und auch den Geltungsbereich der hier geplanten Klarstellungssatzung.

Gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz treten Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes bei einer bauordnungsrechtlichen Zulassung von Bauvorhaben 'innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles' im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB außer Kraft.

### **3. Veranlassung und Planungsziel**

Mit der Klarstellungssatzung sollen mögliche Zweifelsfälle an der Zugehörigkeit von einzelnen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zum Innenbereich normativ entschieden werden.

### **4. Versorgung, Beseitigung des Niederschlagswassers und Entwässerung**

Die erforderliche Versorgung der wenigen noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit Strom, Gas, Telekommunikationsleitungen und Trinkwasser kann über die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG –) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, das

- a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird oder
- b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im vorliegenden Fall trifft die zweite Alternative unter Buchstabe b) zu, so dass der § 51 a LWG keinen weiteren Handlungsbedarf erforderlich macht.

Die Entwässerung der zurzeit unbebauten Grundstücke kann durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt werden.

#### **5. Hinweise zu Altlasten, zur Wasserschutzzone, zum Grundwasserstand und zu humosen Böden**

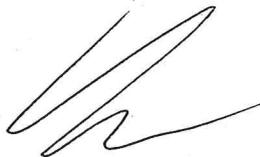
Im zeichnerischen Teil der Klarstellungssatzung wird auf zwei Altstandorte, auf das Wasserschutzgebiet III b, auf mögliche flurnahe Grundwasserstände und auf humose Böden hingewiesen (s. hierzu Anlage).

#### **6. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung liegen einige wenige Bau- sowie Bodendenkmäler. Auf eine nachrichtliche Übernahme dieser Denkmäler in die Satzung wird verzichtet. Zu den Bau- sowie Bodendenkmälern in Bergheim wird bei der Stadt Bergheim eine eigene, ständig aktualisierte Liste geführt. Bei Baugenehmigungs- oder auch Freistellungsverfahren für Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung werden auch zukünftig die in der Liste eingetragenen Denkmäler berücksichtigt.

Im zeichnerischen Teil der Klarstellungssatzung wird auf das Verhalten beim Auftreten von archäologischen Funden hingewiesen.

**Anlage:** Plan mit ungefährender Abgrenzung der Bereiche, für den humose Böden ausgewiesen sind.



Stadt Bergheim, den 09.03.2007  
6.2 Planung, Erschließung und Umwelt

