



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0478/2023		Datum: 02.09.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61 AL/BPlan	
Betreff:			
Klarstellungssatzung für einen Bereich östlich der Winner Straße in KO-Metternich			
Gremienweg:			
16.11.2023	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
06.11.2023	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
19.09.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat stellt gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB für den in der beigefügten Anlage 2 ersichtlichen Bereich westlich der Winner Straße die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest und beschließt die dazu gehörige Klarstellungssatzung (Anlage 1).

Begründung:

Im Bereich zwischen Winner Straße und Moselufer südlich des Fährhauses am Stausee bestehen im Zuge von Baugesuchen und Bauberatungen regelmäßig Interpretationsschwierigkeiten, welche Flurstücke noch zum sogenannten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und welche zum Außenbereich gem. § 35 BauGB zählen. Um hier Klarheit für eine spätere planungsrechtliche Beurteilung von Baugesuchen, die teilweise schon vorliegen, zu erhalten, macht der Stadtrat von seinem Satzungsrecht nach § 34 (4) Ziffer 1 BauGB gebrauch; hiernach kann die Gemeinde durch Satzung die Grenze für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Dies bedarf gemäß den Vorschriften des BauGB keines Beteiligungsverfahrens, sondern die deklaratorische Klarstellungssatzung wird nach ihrer Beschlussfassung durch den Stadtrat lediglich öffentlich bekannt gemacht. Sie ist dann Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Baugesuchen in diesem Bereich.

Der gesamte Bereich östlich der Winner Straße ist durch eine zusammenhängende Bebauung von der Einmündung der Straße „An der Fähre“ im Norden (Hausnummer 4) bis zum letzten Haus Nr. 49 am südlichen Ortseingang von Metternich geprägt, so dass von der Winner Straße aus ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB bereits wahrnehmbar ist. Teilweise besteht eine Zweitreihenbebauung oder partiell sogar eine Bebauung bis zum Moselufer (z.B. Hausnr. 39 B und 39 A, 3 A). Vom Moselufer aus hat jedoch der dort noch unbebaute Bereich nicht immer den Charakter einer Baulücke sondern je nach Blickwinkel den einer Außenbereichsinsel im Innenbereich. Das erschwert die Beurteilung von Baugesuchen in diesem Bereich, so dass es hier einer Klarstellung der Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich bedarf.

Insbesondere folgende Flurstücke, die bereits bebaut sind, gehören unzweifelhaft zum Innenbereich:

- 65/18, 65/17, 65, 16, 65/15, jeweils bebaut mit einem Einfamilienhaus (Winninger Str. 4, 6, 8 und 10)
- 65/12 bebaut mit einem Einfamilienhaus (Haus-Nr. 3 A) bis zur südöstlichen Gebäudekante
- 82/67 bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Haus-Nr. 33)
- 82/68 westlicher Teil, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Haus-Nr. 33 A)
- 82/73, 82/63, 562/82 bebaut mit 2 Mehrfamilienhausgebäuden (Haus-Nr. 35 und 35 A) und einer privaten Erschließungsstraße
- 82/85, 82/81, 82/80, 82/82, 91/11, 82/86, 82/83 bebaut mit Versorgungseinrichtungen (Wasserwerk, Trafostation, Pumpstation Hs-Nr. 35 B),
- 91/7, bebaut mit dem Wohnhaus und Nebengebäuden (Nr. 37)
- 82/87 und 82/89 bebaut mit Nebengebäuden zur Hausnummer 39 A gehörig
- 495/91 (tlw., bebauter Teil) 494/91 und 91/8 bebaut mit dem Gebäude des Wassersportvereins (Nr. 39 A)
- 104/4 bebaut mit einem Nebengebäude und 566/100 mit der dazu gehörenden Zufahrt von der Winninger Straße
- 104/1 sowie westlich davorliegend 104/3 bebaut mit einem Wohnhaus (Nr. 39 B)
- 105/4 teilweise, bebauter Teil mit einem Wohnhaus (Nr. 41) bis zur südöstlichsten Gebäudekante sowie der dort aufgeschütteten Terrasse und deren Flucht zu den benachbarten Flurstücksgrenzen
- 105/3 teilweise, bebauter Teil mit einem Wohnhaus (Nr. 41 A) bis zur südöstlichsten Gebäudekante und deren Flucht zu den benachbarten Flurstücksgrenzen
- 117/1 teilweise, bebauter Teil mit einem Wohnhaus (Nr. 41 B) bis zur südöstlichsten Gebäudekante und deren Flucht zu den benachbarten Flurstücksgrenzen
- 122/5 bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden (Nr. 43)
- 136/4 bebaut mit einem Gewerbebetrieb (Nr. 45)
- 145/1 und 144/1 bebaut mit einem Wohnhaus (Nr. 47)
- 147/3 bebaut mit einem Wohnhaus (Nr. 49)

Folgende noch nicht bebaute Flurstücke nehmen am Innenbereich noch teil:

- 82/68, östlicher unbebauter Teil, in Verlängerung von Gebäude Winninger Straße 35 A und einschließlich privater Erschließungsstraße in der Flucht nach Nord-Nord-Ost auf dieses Flurstück 82/86
- 82/77 mit Ausnahme des nordöstlich auskragenden Flurstücksteils, da die dortige private Erschließungsstraße keinen trennenden Charakter hat und das Grundstück erschlossen ist, zudem wirken hier das südlich angrenzende Gebäude der Wasserwerke (Flurstück 91/11) sowie das Gebäude des Wassersportvereins (Winninger Straße 39 A), das ebenfalls am bebauungszusammenhang teilnimmt bebauungsprägend für die nördlichen Flurstücke.
- 82/88, 564/91 und 82/70: hier gilt die gleiche Rechtfertigung wie zum vorgenannten Flurstück 82/77
- 91/10: Das Flurstück ist von bereits bebauten Flurstücken komplett eingegrenzt
- 91/9, 91/8, 91/6, 91/2: Die Flurstücke sind von der an drei Seiten umgebenden Bebauung geprägt, erschließen diese teilweise bzw. liegen zwischen der moselseitigen Bebauung und der Winninger Straße im Innenbereich

Demzufolge verbleiben im dortigen Betrachtungsbereich u.a. folgende Flurstücke im Außenbereich:

- 65/1, Leinpfad und Wiesenfläche am Moselufer
- 65/12, Grundstücksteil südöstlich der Gebäudekante Winninger Str. 3A
- 82/76 östlicher Grundstücksteil, Wiesen- und Brachfläche Richtung Moselufer

- 82/90, 82/89, 82/69, 495/91 tlw. Außengelände Wassersportverein
- 104/1 tlw., 117/1 tlw., 105/3 tlw., 105/4 tlw. Gartenflächen in Richtung Moselufer
- 123/3 div. Garten- oder Vorflächen zum Moselufer
- 105/1 Moselufer
- 150/12 und 150/8 und alle südlich angrenzenden Flächen (Grünfläche „Philipp-Dott-Weg“ und Moselufer)

Die Grenzen der Klarstellungssatzung werden neben der o.a. Herleitung wie folgt bestimmt:

- Westliche/Nordwestliche Grenze = Winninger Straße B 416, Flurstück 82/79)
- Nördliche Grenze = Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 318 „Fährhaus am Stausee“
- Südsüdwestliche Grenze = Flurstücksgrenze 147/3 zu 150/12

Inwieweit sich neue Gebäude und Vorhaben dann innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen bedarf der anlassbezogenen Beurteilung in den jeweiligen Baugesuchen. Hier gelten die Einfügensvorschriften des § 34 BauGB.

Anlage/n:

- Anlage 1 Satzung
- Anlage 2 Geltungsbereich
- Anlage 3 Luftbild zur Erläuterung der Bebauungssituation

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Details zur Bebauung und insbesondere zur Freihaltung aufgrund der Lage im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Mosel werden in den jeweiligen Zulassungsverfahren durch Beteiligung der SGD Nord abgestimmt und durch Auflagen geregelt.

Historie: ./.