

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0473/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	10.12.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Antrag von Herrn Bilstein, das Flurstück Nr. 2534, Flur 2, Gemarkung Combüchen, über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Verwaltung schlägt vor, aus den genannten Gründen dem Antrag nicht zu entsprechen und auf ein Verfahren zur Einleitung eines Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens zu verzichten.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Verwaltung liegt ein vom 08.05.2009 datiertes Schreiben vor, in dem beantragt wird, für einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2534, Flur 2, Gemarkung Combüchen, Planungsrecht herzustellen. Der Antrag zielt darauf, auf dem genannten Grundstück parallel zur Bundesstraße

B 506 vier einzelne Wohnhäuser zu errichten (s. Antrag, Anlage E).

Die städtebauliche Entwicklung Romaney's wurde letztes im Jahr 1998 durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (KAS) Nr. 3114 auf eine Innenentwicklung begrenzt. Darüber hinaus wurden Flächen festgesetzt, die aufgrund der Ortsrandlage und einer bereits bestehenden Wohnbebauung auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB erhielten.

Bereits am 3.2.2009 befasste sich der Planungsausschuss mit der baulichen Entwicklung Romaney's. In jener Sitzung ging es um die Erweiterung der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 3114 – Romaney – um Baugrundstücke entlang der Romaneyer Höhe am östlichen Ortsrand der Ortslage. Der Planungsausschuss lehnte dies seinerzeit ab.

Die planungsrechtliche Einordnung des vorliegenden Antrags stellt sich wie folgt dar: Der Flächennutzungsplan stellt das in Rede stehende Flurstück als Wohnbaufläche dar. Der Landschaftsplan „Südkreis“ weist dementsprechend ein temporäres Landschaftsschutzgebiet aus. Als solche werden Flächen ausgewiesen, deren Schutz mit Rechtskraft eines Bebauungsplans zurücktritt. Das Antragsgrundstück befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Neuerrichtung von mehreren Wohngebäuden im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) fällt nicht unter die Liste der dort privilegierten Vorhaben. Damit ist es im Wege einer Einzelentscheidung nicht genehmigungsfähig.

Aus städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Gründen steht die Verwaltung aus den folgenden Gründen dem Antrag ablehnend gegenüber:

1. Die Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1978 und entsprach den zum damaligen Zeitpunkt voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Bergisch Gladbach nach Bauland. Die Bevölkerungsentwicklung hat sich heute gegenüber den 1970er Jahren umgekehrt. Dem damaligen Wachstum der Einwohnerzahlen steht heute nach den Statistiken des Landes NRW eine für Bergisch Gladbach für die nächsten Jahre zu erwartende Stagnation bzw. ein moderater Rückgang der Einwohnerzahlen gegenüber. Damit besteht zugleich die Chance, die Baulandentwicklung auf die aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht geeignetsten Standorte zu beschränken.

2. Der Flächennutzungsplan bindet die Verwaltung. Eine unmittelbare Außenwirkung gegenüber einem einzelnen Bürger bzw. einer einzelnen Bürgerin kommt ihm nicht zu. Er vermag im Einzelfall jedoch Erwartungshaltungen wecken. Diese Erwartungshaltung des Antragstellers wird seitens der Verwaltung respektiert.

3. Der derzeit durch die Stadt durchgeführte Baulandpotenzialanalyse, in der die Eignung möglicher Wohnbauflächen im Stadtgebiet untersucht wird, liegen u.a. zwei Leitlinien zu Grunde, die dem Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechen: Dies ist der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und die Ausrichtung der Lage zukünftiger Baugebiete an das Vorhandensein zentraler Einrichtungen der sozialen und

Versorgungsinfrastruktur.

4. Dem Antrag stattzugeben und eine Bebauung des Flurstücks Nr. 2534 planungsrechtlich über ein Bauleitplan- oder Satzungsverfahren vorzubereiten, hieße, die Ortslagen Romaney und Kley miteinander zu verbinden.

5. Im Eigentum des weiteren Familienkreises des Antragstellers befinden sich Grundstücke mit baulichen Entwicklungspotenzialen. Diese könnten alternativ genutzt werden.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Antrag von Herrn Bilstein vom 08.05.2009