

**Ausschussbetreuender Bereich
BM-2/ Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

Drucksachen-Nr.

0379/2011

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW
Sitzung am 22.09.2011**

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Tagesordnungspunkt A 16

**Anregung vom 25.07.2011, für eine bauliche Nutzung des Grundstückes
Gemarkung Herkenrath, Flur 4, Flurstück 16, Oberheide (ohne Nummer)
die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen**

Der Antrag ist beigelegt.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der vorliegende Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW auf die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) für den Wohnplatz Oberheide steht in engem inhaltlichen Zusammenhang mit einem weiteren, der ebenfalls auf der Tagesordnung dieser Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden steht. In beiden geht es um einen durch die Stadt abgelehnten, weil nach der bisherigen Rechtslage nicht genehmigungsfähigen Neubau eines Einfamilienhauses in Oberheide.

Auch hier ist ein unbebautes Grundstück am Rand des Wohnplatzes Oberheide betroffen. Oberheide liegt etwa ein Kilometer westlich von Herkenrath und umfasst eine Ansiedlung von zehn Wohnhäusern sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe. Östlich der Ansiedlung, entlang der Landesstraße L 329 (Bärbroicher Straße), befinden sich weitere sieben Wohnhäuser.

Der aus dem Jahr 1978 stammende städtische Flächennutzungsplan stellt den Kernbereich Oberheide im Gegensatz zum benachbarten und ähnlich großen Wohnplatz Broich als Wohn-

baufäche, die übrige Bebauung als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Landschaftsplan Südkreis weist die Umgebung von Oberheide als Landschaftsschutzgebiet aus. Das Antragsgrundstück selbst ist von dieser Festsetzung ausgespart. Die seitlichen Nachbargrundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

Für Oberheide wurden bereits mehrere Anträge auf Erteilung eines Bauvorbescheides bzw. einer Baugenehmigung für Wohngebäude gestellt. Die Anträge konnten nach der damaligen Rechtslage nicht genehmigt werden, da Oberheide nicht das städtebauliche Gewicht eines in Zusammenhang bebauten Ortsteils besitzt und daher als baulicher Außenbereich (§ 35 BauGB) aufzufassen ist. Zudem ist Oberheide als Splittersiedlung anzusehen. Auch die von der Antragstellerin bei der Stadt eingereichte Bauvoranfrage über den Neubau eines Einfamilienhauses wurde am 03.09.2010 negativ beschieden, da zu befürchten war, dass sich im Zuge der Baumaßnahme die Splittersiedlung Oberheide verfestigt. Dieser Ablehnungsgrund kann nur im Wege der Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) für Oberheide ausgeräumt werden.

Aus den im Folgenden aufgeführten Gründen sollte von der Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Oberheide abgesehen werden:

1) Der Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) hat in seiner Sitzung am 05.05.2011 (Drucks.-Nr. 454/2010) die mittlerweile abgeschlossene Wohnbaupotentialanalyse beschlossen und sich damit die darin formulierten Grundsätze und Ziele der Stadtentwicklung zu Eigen gemacht. Einer der dort aufgeführten Grundsätze lautet, die im Stadtgebiet bestehenden Splittersiedlungen nicht weiter zu bebauen.

2) Die bei der Stadt eingegangenen Bauvoranfragen über die Errichtung von Wohngebäuden zeigen, dass bei einigen Grundstückseigentümern in Oberheide grundsätzliches Interesse an der baulichen Verwertung ihrer Grundstücke besteht. Die Verfestigung und räumliche Ausdehnung von Oberheide entspricht jedoch weder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) noch den stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen, mit neuen Wohngebieten an vorhandene Infrastruktureinrichtungen anzuknüpfen. Oberheide weist in dieser Hinsicht keine Versorgungseinrichtungen auf, sondern ist vollständig auf entsprechende Angebote in Herkenrath (Kindergärten, Schulen, Geschäfte, andere Dienstleistungen etc.) angewiesen.

3) Die Stadt Bergisch Gladbach hat, in Übereinstimmung mit der überwiegenden Praxis der Gemeinden im Rheinisch-Bergischen Kreis, in der Vergangenheit von der gesetzlichen Möglichkeit zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nur sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht. Bis heute hat die Stadt lediglich für drei Splittersiedlungen Außenbereichssatzungen erlassen (Buschhorn, Untersteinbach, Kauler Feld).

4) Sowohl die verkehrliche als auch die infrastrukturelle Erschließung mit Anlagen der Ver- und Entsorgung des Antragsgrundstücks ist zur Zeit nicht optimal. Das häusliche Schmutzwasser wird in Oberheide dezentral auf den Grundstücken über Kleinkläranlagen bzw. über aufwendige Druckleitungen entsorgt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Privatstraße Oberheide. Eine Bebaubarkeit des Antragsgrundstücks ist demnach nur sichergestellt, wenn entsprechende Überfahrungs- und Leitungsrechte durch die Nachbarn eingeräumt werden.