

**Ausschussbetreuender Bereich
BM-13 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

Drucksachen-Nr.

0477/2012

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am 14.11.2012**

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekannt gegeben

Tagesordnungspunkt A

Anregung vom 30.07.2012, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss eines Reitstalls und die Neuerrichtung zweier Einfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück Groß Hohn 36 zu schaffen

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Anregung ist beigelegt.

Der Antragsteller ist Eigentümer mehrerer Grundstücke in der Ortslage Groß Hohn. Er beabsichtigt, eine Reithalle abzureißen und sie durch ein Einfamilienhaus zu ersetzen. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück, das Bestandteil einer größeren Laubwaldfläche ist, soll ein weiteres Wohnhaus entstehen. Der Antragsteller begründet seinen Antrag mit seiner Einschätzung, dass die bestehende Reithalle aufgrund ihrer Außenmaße (31m * 16m * 7,7m) und ihrer Nutzung in Groß Hohn städtebaulich einen Fremdkörper darstellt.

Groß Hohn befindet sich ca. 1,5 km westlich von Moitzfeld im Krebsbachtal. Groß Hohn stellt eine ausgeprägte Streusiedlung dar, die im Krebsbachtal die vorherrschende Siedlungsform ist. Weitere Streusiedlungen befinden sich mit Klein Hohn, Auellerberg und Heidgen talabwärts. Alle drei Siedlungen weisen keinen erkennbaren Siedlungsschwerpunkt auf. Die einzelnen, überwiegend oder ausschließlich aus wenigen Wohngebäuden bestehenden Siedlungssplitter liegen zum Teil bis zu mehreren hundert Meter voneinander entfernt.

Der Flächennutzungsplan stellt Groß Hohn als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Landschaftsplan Südkreis ist Groß Hohn als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 2.2-3 aufgeführt. Das im Jahr 2011 vom Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) beschlossene Wohn-

baukonzept enthält keine Aussagen zu einer Baulandentwicklung in Groß Hohn.

Der Antragsteller hatte, um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Neubaus der Einfamilienhäuser zu klären, am 24.01.2012 bei der Stadt eine Bauvoranfrage gestellt. Die Bauvoranfrage konnte aufgrund der Lage der Grundstücke im Außenbereich auf der Grundlage des § 35 Abs. BauGB nicht positiv beschieden werden.

Über eine Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) können die Genehmigungsvoraussetzungen für Bauvorhaben im Außenbereich, die anders als landwirtschaftliche Gebäude nicht privilegiert sind, in begründeten und städtebaulich gewünschten Einzelfällen erleichtert werden, da in dessen Geltungsbereich die öffentliche Belange

- Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft oder einer Fläche für Wald und
 - Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung
- einer Genehmigung von Bauvorhaben nicht mehr entgegenstehen.

Außenbereichssatzungen werden für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt. Sie können nur aufgestellt werden, wenn u. a. die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- die Bereiche sind nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt,
- eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden und
- die Aufstellung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 6 S. 1 und 2 BauGB).

Die Verwaltung stellt aufgrund einer eingehenden Prüfung fest, dass hier die genannten gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Kernbereich von Groß Hohn – die Grundstücke Groß Hohn 30-38 – aus den im Folgenden genannten Gründen nicht vorliegen:

1. Groß Hohn ist deutlich als Splittersiedlung ausgeprägt. Das geographische „Zentrum“ von Groß Hohn – die Grundstücke Groß Hohn 30-38 – wird durch lediglich sieben Wohngebäude und den Reitstall des Antragstellers gebildet. Groß Hohn liegt damit im Grenzbereich dessen, was Gerichte als „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ akzeptieren. Sowohl die Siedlungsstruktur (Streusiedlung) als auch die Bebauungsstruktur (eine entlang der Straße Groß Hohn aufgereichte Wohnbebauung) sprechen aber dafür, im vorliegenden Fall eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ zu verneinen. Anders als andere Siedlungssplitter, deren Ursprung als landwirtschaftliche Hofanlage noch erkennbar ist, ist der Kernbereich von Groß Hohn bereits zur Zeit seiner Entstehung in den 40er und 50er Jahren stark durch eine Wohnnutzung geprägt.

2. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Groß Hohn würde einer städtebaulich geordneten Entwicklung widersprechen. Die Siedlungsstruktur im Krebsbachtal unterhalb von Steinacker unterscheidet sich mit den Siedlungen Groß Hohn, Klein Hohn, Auerlerberg und Heidgen deutlich von jener, die z. B. entlang der Kreisstraße K 41 (Moitzfeld – Herweg – Ehrenfeld) oder entlang der Bärbroicher Straße (Oberheide - Broich – Bärbroich) vorzufinden ist. Die Siedlungsansätze entlang der Bärbroicher Straße sind deutlich kompakter, während das Krebsbachtal mit seinen ausgeprägten Streusiedlungen augenscheinlich stärker zersiedelt ist. Eine städtebauliche Planung, die die Bebauung im Krebsbachtal ausweitet, widerspricht den Grundsätzen der städtebaulich geordneten Entwicklung.

3. Auch die Situation der Ver- und Entsorgung einschließlich der Abwasserbeseitigung ist bei der Beurteilung einer städtebaulich geordneten Entwicklung zu berücksichtigen. Der Kernbereich von Groß Hohn ist nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen; das auf den

Wohngrundstücken anfallende Schmutzwasser wird derzeit über Kleinkläranlagen entsorgt und gereinigt. Weitere Wohnbebauung ohne Anschluss an die städtische Abwasserkanalisation würde ebenso einer städtebaulich geordneten Entwicklung nicht entsprechen.

Neben den oben geschilderten planungsrechtlichen Aspekten gibt es allerdings noch eine weitere Vorschrift, aus der ein striktes Verbot für die in Rede stehende Bebauung resultiert. Groß Hohn befindet sich innerhalb eines Bereiches der Einflugschneise des Flughafens Köln-Bonn, der als Nacht-Schutzzone ausgewiesen ist. Nach § 5 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm besteht für solche Fälle ein Bauverbot für die Neuerrichtung nicht privilegierter Vorhaben im baulichen Außenbereich.

Die Verwaltung ist bei dem vorliegenden Antrag in Ihrer Entscheidung gebunden, da sie in der Beurteilung, ob die gesetzlichen Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) vorliegen, keinen Ermessensspielraum hat. Sie kann den vorliegenden Antrag aus diesem Grund nur ablehnen und empfiehlt dem Ausschuss für Anregungen und Beschwerden, dies ebenfalls zu tun.