

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0040/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	27.02.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, durch ein Satzungsverfahren Planungsrecht für die Neuerrichtung zweier Einfamilienhäuser auf dem Grundstücks Groß Hohn 36 zu schaffen, wird nicht gefolgt.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden (AAB) hatte sich in seiner Sitzung am 14.11.2012 mit dem vorliegenden Bürgerantrag (Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW) beschäftigt (Drucks.-Nr. 0477/2013) und ihn aufgrund einiger von den Ausschussmitgliedern aufgeworfenen, von der Verwaltung nicht im Stehgreif zu beantwortenden Fragen an den Planungsausschuss überwiesen. Inhaltlich geht es um die Absicht eines Bauherren, die auf seinem Grundstück in Groß Hohn befindliche Reithalle abzureißen und sie durch den Neubau eines Einfamilienhauses zu ersetzen. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück, das Bestandteil einer größeren Laubwaldfläche ist, soll ein weiteres Wohnhaus entstehen. (Laut mdl. Vortrag in der Sitzung des AAB am 14.11.2012 wäre der Antragsteller auch mit dem Neubau lediglich eines Wohnhauses einverstanden).

Groß Hohn befindet sich ca. 1,5 km westlich von Moitzfeld im Krebsbachtal und 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 Wohnbaukonzept 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 im Gegensatz zu z.B. landwirtschaftlichen Gebäuden 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 eingehenderen 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 aufgereihe Wohnbebauung) sprechen 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 der 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.

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.

4. Neben den oben geschilderten planungsrechtlichen Aspekten gibt es allerdings noch eine bundesgesetzliche Regelung, aus der ein striktes Verbot für die in Rede stehende Bebauung resultiert. Groß Hohn befindet sich innerhalb eines Bereichs der Einflugschneise des Flughafens Köln-Bonn, der als Nacht-Schutzzzone ausgewiesen ist. Nach § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) besteht für solche Fälle ein Bauverbot für die Neuerrichtung nicht privilegierter Vorhaben im baulichen Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Zu den im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden von den Fraktionen aufgeworfenen Fragen möchte die Verwaltung Ihre Stellungnahme zum 14.11.2012 hinaus ergänzen bzw. klar stellen:

- Vom Petenten beabsichtigt ist der Abriss der Reithalle und der Neubau von zwei Einfamilienhäusern. Die Zahl der Neubauvorhaben – ob ein oder zwei Wohnhäuser – ändert nichts an der grundsätzlichen Auffassung der Verwaltung, dass die Ortslage Groß Hohn nicht ausgeweitet werden sollte.
- Das in dieser Vorlage erwähnte Bauverbot für Groß Hohn gemäß § 5 Abs. 2 FluglärmG muss von der Verwaltung als gesetzliche Vorschrift des Landes NRW beachtet werden. Trotz der grundsätzlichen kommunalen Planungshoheit ist es nicht möglich, diese bundesgesetzliche Regelung durch ein kommunales Satzungsverfahren zu überwinden. Der Antrag kann aus diesem Grund nur abgelehnt werden.

Anlagen

- Übersichtsplan I
- Übersichtsplan II