

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0191/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	05.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Entscheidung über Bürgeranträge zur Schaffung von Baurecht gemäß § 24 der Gemeindeordnung NRW, ergänzt um Anträge der Fraktionen und informelle Bürgeranfragen im Rahmen der Wohnbaulandpotenzialanalyse

Beschlussvorschlag:

1. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den einzelnen Bürgeranträgen gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW wird entsprochen.
2. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den ergänzenden Prüf- und Änderungsträgen der Fraktionen wird entsprochen.
3. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den informellen Bürgeranfragen wird entsprochen.

Sachdarstellung / Begründung:

I. Einleitung

Seit dem Auftrag an die Verwaltung zur Wohnbaulandpotenzialanalyse sind Entscheidungen rund 30 Bürgeranträge gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) vertagt worden, unter anderem mit der Begründung, man wolle die Ergebnisse der Potenzialanalyse abwarten. Die Wohnbaulandpotenzialanalyse liegt dem Ausschuss nun zum Beschluss vor. Da insbesondere die Flächen der jüngeren Bürgeranträge nicht immer in der Potenzialanalyse berücksichtigt waren, wurde die Verwaltung vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) gebeten, diese Flächen ebenfalls zu untersuchen und zu bewerten.

Ein Großteil der Bürgeranträge zu Baulandfragen wurde in der Vergangenheit vom Ausschuss für Anregungen und Beschwerden an den Planungsausschuss überwiesen. Erst mit der Einrichtung des neuen Ausschusses wurden derartige Anträge an den ASSG verwiesen, da diese Baulandanfragen einheitlichen unter strategischen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen eingeordnet werden sollen. Deshalb werden nun auch die Anträge, die ursprünglich an den Planungsausschuss überwiesen wurden und die die Entwicklung von Bauflächen unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten betreffen, im ASSG im Rahmen der Potenzialanalyse behandelt. Bürgeranträge gemäß § 24 GO, die bereits im AAB abschließend beschieden wurden, werden nicht noch einmal bewertet.

Neben den Bürgeranträgen gemäß § 24 GO sind weitere acht Prüf- und Änderungsanträge der Fraktionen zu Flächen eingegangen, die eine Überprüfung beziehungsweise Neuaufnahme von Flächen nach den Kriterien der der Potenzialanalyse notwendig machte. Auch liegen der Verwaltung weitere elf informelle Anfragen von Bürgern vor, über die in diesem Rahmen mit beschlossen werden sollte. Damit soll den betroffenen Bürgern der Aufwand für eine formale Antragstellung erspart bleiben.

Alle Bürgeranträge nach § 24 GO und die informellen Bürgeranfragen werden anonymisiert behandelt.

Es werden somit im Folgenden alle noch offenen formale Anträge und informelle Anfragen erfasst. Sofern die beantragte Fläche in Größe und Zuschnitt nur geringfügig von einer bereits im Rahmen der Wohnbaulandpotenzialanalyse bewerteten Fläche abweicht, wird auf die vorhandenen Ergebnisse Potenzialanalyse zurückgegriffen. Flächen, die bisher nicht in der Potenzialanalyse erfasst wurden, sowie Flächen, die wesentlich von einer bereits bewerteten Fläche abweichen, werden nach den gleichen Kriterien aller in der Wohnbaulandpotenzialanalyse erfassten Flächen beurteilt (siehe die Ergebnisse jeweils im Steckbrief zur Fläche). Dies betrifft sowohl die Bewertung der Fläche nach ihrer Eignung (Eignungstest) und die Betrachtung nach der Entwicklungsdynamik auf Ebene der Wohnplätze (Empfehlungen zu den Entwicklungstypen auf Ebene der Wohnplätze ab Seit 43 im Bericht Wohnbaulandpotenzialanalyse). Ebenso wurden bei der Abwägung die abzusehende Auslastung der Infrastrukturen sowie städtebaulichen Gesichtspunkte berücksichtigt. Diese Ergebnisse sind in die Empfehlungen der Verwaltung zu den einzelnen Flächen eingeflossen.

Mit den Empfehlungen der Verwaltung würde sich der Flächenpool um 1,33 Hektar von rund 70 Hektar auf rund 71 Hektar erhöhen. In dieser Bilanz ist bereits die beantragte Herausnahme der Fläche 62-337 sowie die Fläche 13-74, für die ein Antrag zur Vergrößerung vorliegt, berücksichtigt (siehe dazu die Stellungnahme der Verwaltung (Drucksache 69/2011)).

Flächenpool 2025	Entwicklungstyp	Vorrangpool					Reservepool		
		Baulücke	Kleine Baufläche	Kernpool Flächen ab 0,5 Hektar			Vorrangpool gesamt	Eiserne Reserve	Strategische Reserve
bis 2015	bis 2020			bis 2025					
Wohnplatz									
31 Romaney	1	1,26	0,20				1,26		
55 Moitzfeld	1	3,85					3,85		
63 Kippekausen	2	0,35	0,40				0,75		
22 Hebborn	2	5,22	0,32			1,10	6,65	9,82	
42 Asselborn	2	1,54					1,54		
32 Herrenstrunden	4	1,06					1,06		
41 Herkenrath	4	3,47	1,13			1,32	5,92	4,82	
61 Refrath	6	2,47	0,53		0,56	0,53	4,09		
24 Gronau	6	2,43	0,38		1,74		4,55	6,66	
64 Frankenforst	6	5,49					5,49		
21 Stadtmitte	6	9,59	1,38		1,17	1,00	13,13		
53 Bockenbergr	6	1,12					1,12		
52 Bensberg	6	4,93	0,18		0,50		5,61	8,33	
51 Lückerrath	3	1,05	1,56			1,00	3,60		
12 Katterbach	3	5,63	0,43	0,78			6,41		
65 Lustheide	3	1,77	0,13	0,33			2,24		
14 Paffrath	3	3,01	0,75				3,75	2,87	
11 Schildgen	3	8,03			1,41		9,44		
33 Sand	3	3,23	0,60		2,21		6,04	3,59	
23 Heidkamp	3	1,74	0,74	0,64	1,94		5,06	3,25	
62 Alt-Refrath	3	2,32	0,33				3,44	1,32	
43 Bärbroich	3	2,12					2,12		
15 Hand	5	3,53	0,68			0,96	5,17		
54 Kaule	5	3,09	0,54				3,63		
13 Nußbaum	5	1,81			3,53		3,84	6,24	
99 Stadt gesamt		80,12	10,27	1,75	13,05	5,91	109,77	22,09	24,81

Abb. 1 _ Übersicht der Potenzialflächen im Flächenpool 2025 nach Strukturtypen und Wohnplätzen [Angaben in Hektar]

Quelle: eigene Darstellung

Flächenpool 2025	Vorrangpool					Reservepool		
	Baulücken/ kleine Flächen		Kernpool Flächen ab 0,5 Hektar			Strategische Reserve	Eiserne Reserve	
	Baulücke	Kleine Baufläche	bis 2015	bis 2020	bis 2025			
Typ 1	5,11	0,20						
Typ 2	7,11	0,72			1,10		9,82	
Typ 4	4,53	1,13			1,32		4,82	
Typ 6	26,03	2,47		3,97	1,53		14,99	
Typ 3	28,90	4,54	1,75	5,55	1,00		11,04	
Typ 5	8,44	1,22		3,53	0,96		6,24	
Stadt gesamt	80,12	10,27	1,75	13,05	5,91		24,81	22,09
Vorrangpool						Reservepool*		
Typen 3, 5, 6		8,23	1,75	13,05	3,49 = 27 Hektar	7,49	8,64 = 16 Hektar	
Typen 1, 2, 4		2,05			2,43 = 4 Hektar	4,91	2,41 = 7 Hektar	
Baulücken [50 Prozent]	40,06				= 40 Hektar			
Gesamt	40,06	10,27	1,75	13,05	5,91 = 71 Hektar	12,40	11,05 = 93 Hektar	

Abb. 2 _ Übersicht Flächenpool 2025 [Angaben in Hektar]

[*] Flächen im Reservepool werden anteilig nur zur Hälfte angerechnet, da - wenn sie bebaut werden sollten - zum großen Teil nur in Teilbereichen bebaut werden. Ergänzende Nachbarflächen (siehe Erläuterungen der Flächen) werden hier nicht angerechnet.]

Quelle: eigene Darstellung

Als Anlage erhalten die ordentlichen Mitglieder des Ausschusses, die ersten drei Stellvertreter jeder Fraktion sowie die sachverständigen Einwohner und Einwohnerinnen eine Übersichtskarte mit den in der Vorlage genannten Flächen sowie den Steckbriefen zu diesen Flächen auf CD. Zudem erhalten die Fraktionen diese Informationen jeweils auf einer CD. Diese CD's werden den Ausschussmitgliedern und Fraktionen gesondert zugestellt.

II. Bürgeranträge zur Schaffung von Baurecht gemäß § 24 der Gemeindeordnung NRW

Fläche 11-123 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Schriftlicher Antrag vom 23.12.2004 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 02.03.05 (DS 620/2004): Verweis an PLA; PLA 30.06.05 (DS 317/2005): Ablehnung Antrag

Bereich Zehntweg, Altenberger-Dom-Straße in Schildgen (Wohnplatz 11), Gemarkung Paffrath, Flur 26, Flurstück tlw. 2187, 2186, tlw. 2006 und weitere

Die Fläche umfasst ca. 1,41 Hektar und könnte mit rund 29 Wohneinheiten bebaut werden. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bürgerantrag wurde in 2005 sowohl im AAB als auch im PLA behandelt. In beiden Ausschüssen wurde der Antrag auf kurzfristige Entwicklung von Bauland abgelehnt. Es wurde jedoch schon damals deutlich gemacht, dass sich dieser Innenblock städtebaulich für eine bauliche Verdichtung eignet. Ein Großteil der Grundstückseigentümer hat bereits die Zustimmung zu einer Bebauung signalisiert.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte entsprochen werden. Die Fläche wird bereits im Rahmen der Wohnbaulandpotenzialanalyse für eine Bebauung empfohlen. Die Fläche ist lediglich im Hinblick auf die weiterführende Schule ungünstig gewertet. Zur Einwohnerstabilisierung in Schildgen sollte jedoch eine mittelgroße Fläche mittelfristig realisiert werden. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Lage und sonstigen Eignung im Vergleich der Flächen in Schildgen am günstigsten einzuordnen. Es wird daher eine Bebauung ab 2015 empfohlen.

Fläche 11-16a (Neuzuschnitt der Fläche 11-16, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 03.01.2008

Ausschuss: AAB 05.03.08 (DS 113/2008): Verweis an PLA; PLA 03.02.09 (DS 10/2009): Aufstellung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung prüfen

Bereich Birkenweg in Schildgen (Wohnplatz 11), Gemarkung Paffrath, Flur 27, Flurstück tlw. 2141

Die Fläche umfasst ca. 0,07 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Bei der Fläche 11-16a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 11-16. Die Fläche 11-16a wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Sied-

lungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bürgerantrag wurde am 05.03.2008 im AAB behandelt und an den Planungsausschuss am 03.02.2009 überwiesen. Der Ausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung, ohne Priorität die Zweckmäßigkeit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Birkenweg zu prüfen. Die vom Antragsteller vorgelegte Planung sieht ein Einfamilienhaus auf der nördlichen Seite der Wendeanlage des Birkenbuschs vor. In zwei Alternativen wird die Planung so dargestellt, dass die Bebauung einmal 20 und einmal 30 Meter von dem südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Abstand nimmt. Nach Reduzierung des Vorhabens von ursprünglich fünf auf ein Gebäude wäre die Planung nunmehr städtebaulich verträglich und vertretbar. Die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist erforderlich.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Im betreffenden Fall müsste für ein einzelnes Grundstück eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt werden, was einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten würde.

Fläche 11-41a (Neuzuschnitt der Fläche 11-41, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 26.07.2007

Ausschuss: AAB 28.11.07 (DS 451/2007): Verweis an PLA; PLA 21.08.08 (DS 457/2008): Prüfung Aufstellung B-Plan ohne zeitliche Priorität

Bereich Im Aehlemaar in Schildgen (Wohnplatz 11), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 528/1, 1887 und weitere

Inhaltlich und in Abgrenzung der Fläche besteht ebenfalls ein gleichlautender, älterer Bürgerantrag (siehe Fläche Nr. 11-41aa).

Die Fläche umfasst ca. 0,61 Hektar und könnte mit rund zwölf Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 11-41a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 11-41. Aufgrund eines nur unwesentlich abweichenden Flächenzuschnitts wurde von einer erneuten Bewertung der Fläche 11-41a abgesehen. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Antragsteller regt mit Schreiben vom 26.07.2007 an, für eine bauliche Nutzung der zwischen den Straßen Aehlemaar und dem Odenthaler Markweg gelegenen rückwärtigen Grundstücke Planungsrecht zu schaffen. Der Antrag wurde zusammen mit einem Antrag mit entgegengesetzter Zielsetzung am 28.11.2007 im AAB behandelt. Der PLA beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 21.08.2008, die Aufstellung eines Bebauungsplans ohne zeitliche Priorität zu prüfen. Die Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach 2000/2001 empfiehlt, von der Baulandentwicklung weiterer größerer Flächen in Schildgen kurz- bis mittelfristig abzusehen. Seit dieser Untersuchung sind eine ganze Reihe an Bebauungsplänen im Bereich Schildgen/Katterbach aufgestellt worden, auf deren Grundlage zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Aus städtebaulicher Sicht ist im Hinblick auf die integrierte

Lage und der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen entlang der Altenberger-Dom-Straße eine Entwicklung grundsätzlich denkbar, aber schwierig aufgrund der heterogenen Grundstücksverhältnisse und der Erschließungssituation.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Mit rund sieben Hektar Flächen, die sich bereits im laufenden Verfahren befinden sowie der vorhandenen Baulücken und kleinen Bauflächen, stehen angesichts der nachlassenden Nachfrage in Schildgen mehr als ausreichend Flächen zur Verfügung. Eine Entwicklung der Fläche erscheint auch aufgrund der heterogenen Grundstücksverhältnisse und der Erschließungssituation aufwändig.

Fläche 11-41aa (Neuzuschnitt der Fläche 11-41, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 08.07.2005

Ausschuss: AAB 14.09.05 (DS 392/2005): Verweis an PLA; PLA 21.03.06 (DS 73/2006): Prüfung Aufstellung B-Plan

Bereich Im Ahlemaar in Schildgen (Wohnplatz 11), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 528/1, 1887 und weitere

Der am 08.07.2005 gestellte Bürgerantrag entspricht inhaltlich und in Abgrenzung der Fläche dem Antrag zur Fläche 11-41a. Siehe dazu die Stellungnahme der Verwaltung zur Fläche 11-41a.

Fläche 11-91 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Schriftlicher Antrag vom 17.09.2009

Ausschuss: AAB 28.01.10 (DS 560/2009): Verweis an ASSG

Bereich Odenthaler Marktweg in Schildgen (Wohnplatz 11), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 1422/574, 1423/574

Die Fläche umfasst ca. 0,05 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Antragsteller regt an, für die Bebauung seines im Außenbereich gelegenen Grundstücks mit einem Einfamilienhaus durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Planungsrecht zu schaffen. Die Aufstellung einer derartigen Satzung für ein Wohnhaus wurde in der Vorlage der Verwaltung zum AAB am 28.01.2010 aus arbeitsökonomischen Gründen abgelehnt.

Empfehlung der Verwaltung

Eine Entwicklung der Fläche wird nicht empfohlen. Die Fläche ist nach dem Eignungstest unzureichend geeignet. Auch nach städtebaulichen Gesichtspunkten besteht aufgrund der Lage im Außenbereich kein Baurecht. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist unter arbeitsökonomischen Gesichtspunkten unverhältnismäßig. Nach den Zielen des im Dezember 2009 im ASSG beschlossen

Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements soll zudem von einer Bebauung im Außenbereich abgesehen werden.

Fläche 12-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 04.02.2010 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 16.09.10 (DS 376/2010): Verweis an ASSG

Bereich Herkenfelder Weg in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 234, 911/233, tlw. 4467, 4457, 4455, 4469, 4468

Die Fläche umfasst ca. 0,16 Hektar und könnte mit rund zwei Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan sind Wohnbaufläche und Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der AAB hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 die Überweisung des Antrags, der gleichzeitig auch für die Fläche 12-57a gestellt wurde, in den ASSG beschlossen. Die Verwaltung hatte in der Vorlage das Ansinnen der Antragstellerin mit folgenden Argumenten abgelehnt.

1. Infrastruktureinrichtungen fehlen - mit Ausnahme der Gemeinschaftsgrundschule Katterbach und eines Lebensmittelgeschäfts an der Kempener Straße - in der Umgebung der Antragsflächen. Die Nahversorgungszentren in Paffrath und Schildgen liegen außerhalb der fußläufigen Reichweite.

2. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1273 – Kleingartenanlage Torringen – im Jahr 2006 hat eine Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung war, die Flächen südlich des Grundstücks Herkenfelder Weg 74 für den Kleingartenverein „Herkenfelder Weg e.V.“ planungsrechtlich zu sichern, um dem Verein Erweiterungsoptionen für die Anlage weiterer Parzellen zu überlassen. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hatte sich damit gegen die Erweiterung des Wohngebietes Herkenfelder Weg/Torrington in Richtung Kleingartengelände entschieden.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist zwar nach dem Eignungstest für eine Wohnbebauung geeignet, allerdings besteht nach dem im Bebauungsplan Nr. 1237/1 - Torringen, der erst 2006 rechtskräftig wurde, kein Baurecht. Eine Änderung des B-Plans wäre auch unter arbeitsökonomischen Gesichtspunkten unverhältnismäßig hoch. Nach den Zielen des im Dezember 2009 im ASSG beschlossenen Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements soll zudem von einer Bebauung im Außenbereich abgesehen werden.

Fläche 12-55a (Neuzuschnitt der Fläche 12-55, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 08.03.2010 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 03.09.08 (DS 441/2008): Verweis an PLA

Bereich Kempener Straße/Sträßchen Siefen in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 3494, 4521, 630/1, 157, 160, 841/161, 842/161, 3234, 162/1

Die Fläche umfasst ca. 1,94 Hektar und könnte mit rund 32 Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 12-55a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 12-55. Die Fläche 11-55a wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Fläche erscheint kleinräumig betrachtet im Sinne einer Verdichtung städtebaulich geeignet und wäre in jedem Fall vorrangig bezogen auf die benachbarte Fläche 12-77 zu sehen. Ihre Bebauung würde jedoch ebenfalls einen Eingriff in den Außenbereich bedeuten. Ergebnis der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach 2000/2001, die die stadtentwicklungspolitischen Ziele für die beiden Wohnplätze festlegte, war, dass einzelne Infrastrukturangebote in Schildgen und Katterbach bei der gegebenen Bevölkerung an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Der Hauptausschuss fasste daraufhin in seiner Sitzung vom 5.12.2000 den Beschluss, dass die in Schildgen/Katterbach vorhandenen sofort bebaubaren Baulücken die dortige mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung sichern und eine darüber hinaus gehende Aktivierung des Baulandpotenzials durch Schaffung zusätzlichen Baurechts eine langfristige Zielsetzung sein sollte. Nicht zuletzt ist das weitere Zusammenwachsen der ehemals getrennten Ortsteile Paffrath und Schildgen-Katterbach aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist Bestandteil einer regionalen Grünachse und besitzt wichtige Ausgleichsfunktionen der freiraumgebundenen Erholung, der Biotoperhaltung und Vernetzung und des klimaökologischen Ausgleichs. Nach den Zielen des im Dezember 2009 im ASSG beschlossenen Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden. Durch die Realisierung größerer Bauflächen würden die Kapazitäten von Grundschule und Kindergarten in Katterbach erheblich überschritten. Hinzu kommt, dass in Katterbach mit rund 5,7 Hektar Baulücken und 1,4 Hektar an Flächen mit vorhandenem Baurecht ausreichend Flächen für den Bedarf zur Verfügung stehen.

Fläche 12-57a (Neuzuschnitt der Fläche 12-57, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag von vom 04.02.2010 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 16.09.10 (DS 376/2010): Verweis an ASSG

Bereich Herkenfelder Weg in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke tlw. 4471, tlw. 4473, tlw. 4475, tlw. 4497

Die Fläche umfasst ca. 0,18 Hektar und könnte mit rund zwei Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 12-57a handelt es sich um einen Teilbereich der Fläche 12-57. Die Fläche 11-57a wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der AAB hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 die Überweisung des Antrags, der gleichzeitig auch für die Fläche 12-1000 gestellt wurde, in den ASSG beschlossen. Die Verwaltung hatte in der Vorlage das

Ansinnen der Antragstellerin mit folgenden Argumenten abgelehnt.

1. Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung der Antragsflächen sind nicht optimal - mit Ausnahme der Gemeinschaftsgrundschule Katterbach und eines Lebensmittelgeschäfts an der Kempener Straße. Die Nahversorgungszentren in Paffrath und Schildgen liegen außerhalb der fußläufigen Reichweite.
2. Die Flurstücke zwischen den Wohngrundstücken Herkenfelder Weg 119 und 87 einer Bebauung zuzuführen, hieße, die Wohnbebauung einseitig in den Außenbereich zu erweitern. Diese hätte damit eine Vorbildwirkung für eine darüber hinausgehende Bebauung in südlicher Richtung.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Eine Bebauung der Fläche 12-57 wird im Rahmen der Potenzialanalyse generell nicht empfohlen. Die Fläche 12-57a ist zwar nach den Kriterien des Eigentumstests als geeignet einzustufen, allerdings würde dadurch die Wohnbebauung auf den Außenbereich erweitert. Eine bauliche Verdichtung wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten in diesem landschaftlich geprägten Bereich kritisch gesehen. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden. Durch die Realisierung größerer Bauflächen würden die Kapazitäten von Grundschule und Kindergarten in Katterbach erheblich überschritten. Hinzu kommt, dass in Katterbach mit rund 5,7 Hektar Baulücken und 1,4 Hektar an Flächen mit vorhandenem Baurecht ausreichend Flächen für den Bedarf zur Verfügung stehen.

Fläche 24-1001 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 12.11.2006 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 14.03.07 (DS 634/2006): Verweis an PLA

Bereich Gierather Mühlenweg in Gronau (Wohnplatz 24), Gemarkung Gronau, Flur 3, Flurstücke tlw. 3209, 2504, 2505

Die Fläche umfasst ca. 0,09 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Regionalen Grünzug und im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Grünfläche und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In ihrem Bürgerantrag regen zwei Eigentümerinnen an, den Bebauungsplan Nr. 2495 – Rosenhag – dahingehend zu ändern, anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ ein Baurecht für zwei Einfamilienhäuser festzusetzen. Der Minigolfplatz soll aufgegeben werden. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der Minigolfplatz jedoch sehr gut in die Kultur- und Landschaftsachse „Strunder Bach“ ein und sollte an dieser Stelle erhalten werden. Der AAB hat den Antrag in seiner Sitzung am 14.03.2007 an den PLA überwiesen. Mit Vertretern der Fraktionen gab es im Mai 2007 einen Ortstermin. Wegen der damaligen Dynamik im Strunde-Projekt wurde der Antrag bisher nicht wieder aufgegriffen und in den Planungsausschuss eingebracht.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Der Bereich ist landschaftlich von der Kultur- und

Landschaftsachse „Strunder Bach“ sowie von Freizeitnutzungen wie der Reitanlage oder dem Mini-golfplatz geprägt. Von einer weiteren baulichen Entwicklung entlang des Baches wird abgeraten.

Fläche 31-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 10.09.2009

Ausschuss: AAB 10.09.09 (DS 322/2009): Verweis an PLA

Bereich Irlenfelder Weg in Romaney (Wohnplatz 31), Gemarkung Gladbach, Flur 15, Flurstück 424

Die Fläche umfasst ca. 0,2 Hektar und könnte mit rund zwei Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für Rommerscheid/Romaney liegt zwar eine Strukturuntersuchung aus dem Jahr 2004 vor, die jedoch zur Fläche keine Aussagen trifft. Das im baulichen Außenbereich liegende Grundstück zieht sich als Landschaftskeil in die Ortslage Rommerscheid hinein. Bislang besteht eine deutliche Zäsur zwischen der geschlossenen Ortsbebauung Großer Busch und den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Da der Irlenfelder Weg (hier unter Rommerscheider Straße 100 bis 106 geführt) in diesem Abschnitt ausschließlich einseitig bebaut ist, sollte unter städtebaulichen Gesichtspunkten lediglich die Lücke im Innenbereich zwischen der Wohnbebauung Rommerscheider Straße 100 und dem Irlenfelder Hof geschlossen werden, um die bisher sehr klare Siedlungsabgrenzung gegenüber dem Außenbereich zu erhalten. Eine Arrondierung der Siedlung nördlich der Straße ginge in den Außenbereich und würde eine Ergänzungssatzung erforderlich machen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag kann entsprochen werden. Eine Arrondierung zwischen den Straßen Großer Busch und Irlenfelder Weg erscheint auch als Übergang zwischen der stark verdichteten Siedlung Großer Busch und der Bebauung am Irlenfelder Weg möglich. Auch wurde die Fläche 31-1000 bereits aus dem Landschaftsplan herausgenommen. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass hierzu die Aufstellung einer Ergänzungssatzung zu prüfen ist. Als kleine Fläche könnte sie dann ohne zeitliche Priorität entwickelt werden.

Fläche 32-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 18.07.2007

Ausschuss: AB 28.11.07 (DS 522/2007): Verweis an PLA; PLA 21.08.08 (DS 454/2008): Beschluss vertagt

Bereich Breitenweg in Herrenstrunden (Wohnplatz 32), Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Flurstück 527/109

Die Fläche umfasst ca. 0,35 Hektar und könnte mit rund drei Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich und im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Flächennutzungs-

plan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Grundsätzlich könnte Planungsrecht im Bereich Breitenweg im Wege der Aufstellung einer Außenbereichsatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB oder eines Bebauungsplanverfahrens begünstigt bzw. hergestellt werden. Im Planungsausschuss am 21.08.2008 wurde die Vertagung des Antrags beschlossen, bis alle noch fehlenden entscheidungsrelevanten Strukturdaten vorliegen.

Die Verwaltung hat in der damaligen Beschlussvorlage keine Bebauung empfohlen. Das besagte Grundstück liegt wie die gesamte Bebauung entlang des Breitenweges im baulichen Außenbereich. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Nördlich grenzt eine kompakte und klar abgegrenzte Splittersiedlung an. Zwischen dem Grundstück und der zur Landschaft hin ebenfalls eindeutig abgegrenzten Siedlungsfläche des Ortsteils Herkenrath liegt ein bebautes Grundstück mit zwei dicht nebeneinander errichteten Gebäuden. Diese Bebauung nimmt weder am Bebauungszusammenhang des Siedlungsbereichs Herkenrath noch an dem der genannten Splittersiedlung teil. Eine weitere bandartige Bebauung entlang der Erschließungsstraße Breitenweg, wie sie an anderen Stellen im Stadtgebiet bereits erfolgt ist, würde die Landschaft zersiedeln und dem Ziel einer kompakten und Verkehr sparenden Siedlungsstruktur zuwiderlaufen. Eine Erweiterung der Splittersiedlung am Breitenweg würde zudem zu einer Aufweichung des Siedlungsrandes Herkenrath/Breitenweg führen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden. Dies betrifft insbesondere die ländlich geprägten Siedlungsbereiche, wie sie auch in Herkenrath vorzufinden sind. Überdies sollte aufgrund der deutlich nachlassenden Nachfrage in Herkenrath die Baulandentwicklung klar auf die Eigenentwicklung in den Innenbereichen konzentriert werden.

Fläche 33-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 20.10.2006

Ausschuss: AAB 14.03.07 (DS 555/2006) und 30.05.07 (DS 243/207): Verweis an PLA

Bereich Dombach-Sander-Straße in Sand (Wohnplatz 33), Gemarkung Sand, Flur 4, Flurstücke 947, 676, 220/39, 678, 679, 912, 910, 911, 913, 751, 949, 951, 953, 955, 957, 434/43, 682, 493/43, 1262, 1264, 1261, 1263, 1150, 750

Die Fläche umfasst ca. 1,7 Hektar und könnte mit rund 21 Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich und im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche und als Waldfläche ausgewiesen.

Für die Fläche wurde durch ein Planungsbüro ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, für den im Mai 2005 im Rahmen eines Scoping-Verfahrens die Behörden beteiligt wurden. Der Kreis und die Forstbehörde äußerten gravierende Bedenken gegen eine bauliche Nutzung der Fläche. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für Wohnungsbau wegen der steilen Nordhanglage ungeeignet, so dass sich

die potenziell bebaubaren Flächen auf eine Baulücke an der Sander Straße und die Flächen im Norden des Plangebietes beschränken.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Zwar ist die Fläche nach Kriterien des Eignungstests für eine Wohnbebauung geeignet, jedoch spricht die schwierige bauliche Realisierung durch die steile Hanglage gegen eine Entwicklung. Mit rund fünf Hektar an Flächen in Baulücken und auf Flächen für die bereits Baurecht besteht, bestehen in Sand erhebliche Potenziale, um die Einwohnerentwicklung und Infrastrukturen zu stabilisieren. Angesichts der begrenzten Nachfrage in Sand sollte zugunsten von anderen Flächen, die im Rahmen der Potenzialanalyse zur Realisierung empfohlen werden, auf der Fläche 33-1000 keine Bebauung erfolgen. Vorhandene Baulücken im Innenbereich, für die nach § 34 BauGB Baurecht besteht, werden – soweit noch nicht erfolgt – in das Baulückenkataster aufgenommen und können demnach jederzeit bebaut werden (siehe Karte Baulücken im Bereich der Fläche 33-1000).



Abb. 3_ Nach § 34 BauGB bebaubare Baulücken im Bereich der Fläche 33-1000

Quelle: eigene Darstellung

Fläche 33-224 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Schriftlicher Antrag vom 05.10.2009 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 28.01.10 (DS 0558/2009): Verweis an ASSG

Bereich zwischen Ommerbornstraße, Lichtenweg, Schulstraße und St.-Rochus-Weg in Sand (Wohnplatz 33), Gemarkung Sand, Flur 5, Flurstücke 781/32, 782/32, 1411, 1130, 1413, 962/32, 961/32, 1371, 1370, 1369, 1368, 1367, 1366, 1416, 1166, 1417, 33/2, 1178, 1440, 1441, 1421, 1423, 787/33, 1236, 1394, 802/33, 838/33, 837/33, 1074, 1073, 1602, 1601, 1006, 1004, 1338, 1340, 807/33, 1090, 1088, 144

Die Fläche umfasst ca. 2,21 Hektar und könnte mit rund 36 Wohneinheiten bebaut werden. Die Fläche

wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Strukturuntersuchung 1990/1992 für den Ortsteil Sand wurde die Fläche für eine Bebauung als ökologisch zu hochwertig befunden. Zwischenzeitlich wurden durch einen ein Sturm größere Waldanteile zerstört. Zudem wurde die Fläche bei Aufstellung des Landschaftsplans nicht mehr mit einer Landschaftsschutzausweisung versehen. Aus heutiger Sicht eignet sich die Fläche für eine Bebauung. Der Südhang sollte vom Lichtenweg aus erschlossen werden. Die Initiatoren des Bürgerantrags (AAB am 28.01.2010) haben anscheinend die Unterstützung des überwiegenden Teils der Grundstückseigentümer. Aus städtebaulicher Sicht würde sich eine Bebauung der Fläche in das Siedlungsgefüge einpassen und den Ortsteil Sand abrunden und stärken.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag auf Schaffung von Bauland kann entsprochen werden. Für die Fläche wird im Rahmen der Potenzialanalyse eine mittelfristige Realisierung im Zeitraum 2015 bis 2020 empfohlen. Hintergrund für die erst mittelfristige Realisierung ist, dass dadurch die Infrastrukturnachfrage (hier insbesondere für die Grundschule) auf längere Sicht stabilisiert werden könnte. Bei einer früheren Bebauung würde hingegen die Nachfrage zwar kurzfristig ansteigen, jedoch auch umso frühzeitiger wieder abfallen. Mit 5,7 Hektar Flächen in Baulücken und in Flächen mit Baurecht stehen kurz- bis mittelfristig bereits mehr als ausreichend Bauflächen zur Verfügung, um die Einwohnerzahl in Sand zu stabilisieren. Sollte die Nachfrage im Stadtgebiet und auch in Sand deutlicher Ansteigen als erwartet, könnte zudem auf weitere Flächen der Eisernen Reserve zurückgegriffen werden.

Fläche 33-1002 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 04.07.2007

Ausschuss: AAB 22.08.07 (DS 367/2007): Verweis an PLA und HA

Bereich Häuser Dombach in Sand (Wohnplatz 33), Gemarkung Sand, Flur 4, Flurstücke 1235, 1242

Die Fläche umfasst ca. 0,24 Hektar und könnte mit rund zwei Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Antragssteller haben bereits am 13.04.2004 eine Bauanfrage für ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 1235 gestellt. Diese wurde negativ beschieden. Der daraufhin gestellte Bürgerantrag wurde am 22.08.2007 in der Sitzung des AAB in den PLA und den Hauptausschuss überwiesen. Eine Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht zu empfehlen. Zum einen weist der Flächennutzungsplan den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und der Landschaftsplan als Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes aus. Sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans als auch einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB verlangt eine städtebauliche geordnete Entwicklung, die hier aufgrund der zu erwartenden Fortsetzung der fingerartigen Bebauung in die freie Landschaft

nicht erkennbar ist. Zudem würde damit einer Ausweitung des Siedlungssplitters und somit eine Ausweitung der Bebauung auf den Außenbereich Vorschub geleistet.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die beantragte Fläche befindet sich faktisch im Außenbereich. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden. Hinzu kommt, dass die Fläche nach dem Eignungstest unzureichend für eine Wohnbebauung geeignet ist und die Aufstellung einer Satzung angesichts der kleinen Flächen einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten würde. In Sand stehen mit 5,7 Hektar Flächen in Baulücken und in Flächen mit Baurecht, ausreichend Flächen zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zur Verfügung.

Fläche 42-218a (Neuzuschnitt der Fläche 42-218, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 27.08.2007

Ausschuss: AAB 28.11.07 (DS 490/2007): Verweis an PLA

Bereich Silberkauler Weg in Asselborn (Wohnplatz 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstück 1004

Die Fläche umfasst ca. 0,07 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Bei der Fläche 42-218a handelt es sich um einen Teilbereich der Fläche 42-218, zu der weiter unten unter Punkt III „Ergänzende Prüf- und Änderungsanträge der Fraktionen“ eine Gesamtbetrachtung erfolgt. Aufgrund eines identischen Flächenzuschnitts mit drei weiteren Bürgeranträgen unter der Nummer 42-218 wurde von einer erneuten Bewertung der Fläche 42-218a abgesehen. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für das am Silberkauler Weg im Nordosten von Herkenrath liegende Grundstück liegt ein Bürgerantrag zur Schaffung von Planungsrecht vor. Der AAB befasste sich in seinen Sitzungen am 14.03. und 22.08.2007 bereits mit ähnlichen Anträgen zur Herstellung von Planungsrecht auf benachbarten Parzellen. Das im baulichen Außenbereich liegende Grundstück befindet sich wie die benachbarten Parzellen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollte dennoch von einer Bebauung abgesehen werden, da mit ihr eine straßenbegleitende und somit Grünstrukturen zerschneidende bauliche Verbindung zwischen der L 289 und dem Siedlungssplitter Silberkaule geschaffen würde.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte – wie auch für alle anderen Flächen unter der Nummer 42-218 – nicht entsprochen werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage unzureichend geeignet. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll zudem von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Die Realisierung einer Bebauung würde in diesem Fall sowohl in den baulichen Außenbereich gehen als auch den Siedlungssplitter Silberkaule aufweichen.

Fläche 42-218b (Neuzuschnitt der Fläche 42-218, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 08.01.2007

Ausschuss: AAB 14.03.07 (DS: 38/2007): Verweis an PLA

Bereich Silberkauler Weg in Asselborn (Wohnplatz 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstück 1002

Die Fläche umfasst ca. 0,06 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Bei der Fläche 42-218b handelt es sich um einen Teilbereich der Fläche 42-218, zu der weiter unten unter Punkt III „Ergänzende Prüf- und Änderungsanträge der Fraktionen“ eine Gesamtbetrachtung erfolgt. Aufgrund eines identischen Flächenzuschnitts mit drei weiteren Bürgeranträgen unter der Nummer 42-218 wurde von einer erneuten Bewertung der Fläche 42-218b abgesehen. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für das am Silberkauler Weg im Außenbereich liegende Grundstück liegt ein Bürgertrag vom 08.01.2007 vor, im Wege einer Ergänzungssatzung Baurecht zu schaffen. Das im baulichen Außenbereich liegende Grundstück befindet sich wie die benachbarten Parzellen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollte dennoch von einer Bebauung abgesehen werden, da mit ihr eine straßenbegleitende und somit Grünstrukturen zerschneidende bauliche Verbindung zwischen der L 289 und dem Siedlungssplitter Silberkaule geschaffen würde.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte – wie auch für alle anderen Flächen unter der Nummer 42-218 – nicht entsprochen werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage unzureichend geeignet. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll zudem von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Die Realisierung einer Bebauung würde in diesem Fall sowohl in den baulichen Außenbereich gehen als auch den Siedlungssplitter Silberkaule aufweichen.

Fläche 42-218c (Neuzuschnitt der Fläche 42-218, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 11.06.2007

Ausschuss: AAB 22.08.07 (DS: 344/2007): Verweis an PLA

Bereich Silberkauler Weg in Asselborn (Wohnplatz 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstück 1003

Die Fläche umfasst ca. 0,07 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Bei der Fläche 42-218c handelt es sich um einen Teilbereich der Fläche 42-218, zu der weiter unten unter Punkt III „Ergänzende Prüf- und Änderungsanträge der Fraktionen“ eine Gesamtbetrachtung erfolgt. Aufgrund eines identischen Flächenzuschnitts mit drei weiteren Bürgeranträgen unter der Nummer 42-218 wurde von einer erneuten Bewertung der Fläche 42-218c abgesehen. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und land-

schaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für das am Silberkauler Weg im Nordosten von Herkenrath liegende Grundstück liegt ein Bürgerantrag vom 11.06.2007 zur Schaffung von Planungsrecht vor. Der AAB hat sich am 14.03.2007 bereits mit der benachbarten Parzelle Nr. 1002 befasst, für die ebenfalls ein Antrag nach § 24 GO NW gestellt worden war mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen. Das im baulichen Außenbereich liegende Grundstück befindet sich wie die benachbarten Parzellen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollte dennoch von einer Bebauung abgesehen werden, da mit ihr eine straßenbegleitende und somit Grünstrukturen zerschneidende bauliche Verbindung zwischen der L 289 und dem Siedlungssplitter Silberkaule geschaffen würde.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte – wie auch für alle anderen Flächen unter der Nummer 42-218 – nicht entsprochen werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage unzureichend geeignet. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll zudem von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Die Realisierung einer Bebauung würde in diesem Fall sowohl in den baulichen Außenbereich gehen als auch den Siedlungssplitter Silberkaule aufweichen.

Fläche 42-218d (Neuzuschnitt der Fläche 42-218, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 27.08.2007

Ausschuss: AAB 28.11.07 (DS 491/2007): Verweis an PLA

Bereich Silberkauler Weg in Asselborn (Wohnplatz 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstück 1005

Die Fläche umfasst ca. 0,06 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Bei der Fläche 42-218d handelt es sich um einen Teilbereich der Fläche 42-218, zu der weiter unten unter Punkt III „Ergänzende Prüf- und Änderungsanträge der Fraktionen“ eine Gesamtbetrachtung erfolgt. Aufgrund eines identischen Flächenzuschnitts mit drei weiteren Bürgeranträgen unter der Nummer 42-218 wurde von einer erneuten Bewertung der Fläche 42-218d abgesehen. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für das am Silberkauler Weg im Nordosten von Herkenrath liegende Grundstück liegt ein Bürgerantrag vom 27.08.2007 zur Schaffung von Planungsrecht vor. Das im baulichen Außenbereich liegende Grundstück befindet sich wie die benachbarten Parzellen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollte dennoch von einer Bebauung abgesehen werden, da mit ihr eine straßenbegleitende und somit Grünstrukturen zerschneidende bauliche Verbindung zwischen der L 289 und dem Siedlungssplitter Silberkaule geschaffen würde.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte – wie auch für alle anderen Flächen unter der Nummer 42-218 – nicht entsprochen

werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage unzureichend geeignet. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll zudem von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Die Realisierung einer Bebauung würde in diesem Fall sowohl in den baulichen Außenbereich gehen als auch den Siedlungssplitter Silberkaule aufweichen.

Fläche 42-423a (Neuzuschnitt der Fläche 42-423, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 10.07.2007

Ausschuss: AAB 22.08.07 (DS 376/2007): Verweis an PLA

Bereich Silberkauler Weg in Asselborn (Wohnplatz 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstück 806

Die Fläche umfasst ca. 0,12 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Bei der Fläche 42-423a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 42-423. Die Fläche 42-423a wurde neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Fläche liegt gegenüber der Potenzialfläche 42-218 am Silberkauler Weg. Für die stadtplanerische Bewertung der im baulichen Außenbereich liegenden Fläche gelten die gleichen Grundsätze wie für die Potenzialfläche 42-218. Es sollte von einer Bebauung abgesehen werden, da dadurch eine straßenbegleitende und somit Grünstrukturen zerschneidende bauliche Verbindung zwischen der L 289 und dem Siedlungssplitter Silberkaule geschaffen würde.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage unzureichend geeignet. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll zudem von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Die Realisierung einer Bebauung würde in diesem Fall sowohl in den baulichen Außenbereich gehen als auch den Siedlungssplitter Silberkaule aufweichen.

Fläche 43-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 18.08.2000 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 18.10.00 (DS 549/2000): Verweis PLA (allgemeine Diskussion um Bebauung im Außenbereich)

Bereich Ottoherscheid in Bärbroich (Wohnplatz 43), Gemarkung Herkenrath, Flur 6, Flurstücke 891, 890, 889, 888, 895, 896, 897, 1022, 1021, 1019, 1018, 1392, 1407, 1026, 1369, 1370, 1024

Die Fläche umfasst ca. 1,79 Hektar und könnte mit rund 20 Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine 1,8 Hektar große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ottoherscheid südlich der Ortslage Bärbroich. Ottoherscheid selbst weist kein Zentrum auf, sondern besteht aus mehreren voneinander durch Grünland getrennten Siedlungssplittern. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Einer Bebauung der Fläche stehen stadtentwicklungspolitische und stadtplanerische Gründe entgegen. Zum einen stünde eine Bebauung in keinem Verhältnis zu den wenigen vorhandenen Wohnhäusern. Zudem entsprechen Siedlungssplitter keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus weist Ottoherscheid und das nächstgelegene Bärbroich im ländlich geprägten östlichen Teil des Stadtgebiets keine nennenswerten sozialen oder Versorgungseinrichtungen auf, an die eine Bebauung anknüpfen könnte.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Dies trifft insbesondere auch in den ländlich geprägten Gebieten wie in Bärbroich zu. Darüber hinaus ist die Fläche nach den Kriterien des Eignungstests unzureichend geeignet. Sowohl ihre Lage zu Infrastruktureinrichtungen als auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet und nicht zuletzt die Dimensionierung der Fläche sprechen gegen eine Entwicklung.

Fläche 43-1001 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 20.02.2008

Ausschuss: AAB 04.06.08 (DS 307/2008): Verweis an PLA; PLA 21.04.09 (DS 154/2009 und 128/2009): Fläche in Klarstellungs- und Ergänzungssatzung NR. 4331 aufnehmen; PLA 04.06.09 (DS 219/2009): Beschluss über die Vorbereitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4331 vertagt

Bereich Am Branderhof in Bärbroich (Wohnplatz 43), Gemarkung Herkenrath, Flur 10, Flurstücke 1612, 1613

Die Fläche umfasst ca. 0,25 Hektar und könnte mit rund drei Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Waldbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bürgerantrag war bereits mehrmals Gegenstand des PLA und wurde zuletzt im PLA am 04.06.2009 im Zusammenhang mit zwei weiteren Bürgeranträgen in Oberkülheim und der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberkülheim diskutiert. Die Antragsteller beantragten die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern. Die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberkülheim wurde in der Sitzung des PLA am 04.06.2009 vertagt. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht ist eine Bebauung nicht zu empfehlen, da sie eine Ausweitung der Bebauung in

die freie Landschaft und somit in den baulichen Außenbereich zur Folge hätte und die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung mit sich bringt. Sie würde unter städtebaulichen Gesichtspunkten deutlich einer Ortsabrundung entgegenwirken. Zudem besteht die Gefahr, dass Begehrlichkeiten in Bezug auf weitere Bebauung im Außenbereich geweckt werden.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Dies trifft insbesondere für die ländlich geprägten Gebiete wie Bärbroich zu. Darüber hinaus ist die Fläche nach den Kriterien des Eignungstests unzureichend geeignet. Sowohl ihre Lage zu Infrastruktureinrichtungen als auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet sprechen gegen eine Entwicklung.

Fläche 43-1002 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 15.04.2008

Ausschuss: AAB 04.06.08 (DS 309/2007): Verweis an PLA; PLA 02.12.08 (DS 676/2008): Beurteilung des Antrages im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4331; PLA 21.04.09 (DS 155/2009): Klarstellungs- und Ergänzungssatzung NR. 4331 aufstellen; PLA 04.06.2009: Beschluss über die Vorbereitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4331 vertagt

Bereich Zu den Wiesen in Bärbroich (Wohnplatz 43), Gemarkung Herkenrath, Flur 10, Flurstücke 614/105

Die Fläche umfasst ca. 0,1 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Waldbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bürgerantrag war bereits mehrfach Gegenstand des PLA und wurde zuletzt im PLA am 04.06.2009 im Zusammenhang mit zwei weiteren Bürgeranträgen in Oberkülheim und der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberkülheim diskutiert. In ihrer Anfrage vom 15.04.2008 richten sich die Antragsteller an die Stadt mit der Bitte, für ihr Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses zu schaffen. Die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberkülheim wurde in der Sitzung des PLA am 04.06.2009 vertagt. Das Grundstück sollte aus städtebaulicher Sicht nicht in eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einbezogen werden. Oberkülheim besitzt entlang der Straße Zu den Wiesen keine natürliche oder topographische Begrenzung. Eine einseitige Fortführung der Wohnbebauung an dieser Stelle wäre städtebaulich willkürlich, würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer Abrundung widersprechen und könnte weitere Begehrlichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite auslösen. Der Ausbau nicht-integrierter Lagen, wie sie der in Rede stehende Siedlungsbereich darstellt, ist auch im Hinblick auf die fehlende Infrastruktur nicht das Ziel der aktuellen Siedlungsentwicklung.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Nach dem Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 soll von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich und der Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Dies trifft insbesondere für die ländlich geprägten Gebiete wie Bärbroich zu. Darüber hinaus ist die Fläche nach den Kriterien des Eignungstests unzureichend geeignet. Sowohl ihre Lage zu Infrastruktureinrichtungen als auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet sprechen gegen eine Entwicklung.

Fläche 51-13a (Neuzuschnitt der Fläche 51-13, Potenzialanalyse)

Schriftliche Anfrage vom 02.04.2004

Ausschuss: AAB 03.06.2004 (DS 220/2004): Verweis an PLA

Bereich Imbuschstraße in Lückerath (Wohnplatz 51), Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstücke tlw. 3626, tlw. 3628, tlw. 3630, 2311, 2309

Die Fläche umfasst ca. 0,2 Hektar und könnte mit rund drei Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 51-13a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 51-13. Die Fläche 15-13a wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 02.04.2004 wird für den Innenbereich des Straßenblocks zwischen Saaler Straße und Imbuschstraße eine Hinterlandbebauung beantragt. Das Konzept sieht gemäß Antragsunterlagen eine der Umgebung angepasste zweigeschossige Bebauung mit einer Zufahrt von der Imbuschstraße vor. Der AAB befasste sich mit der Angelegenheit am 02.06.2004 und sprach sich für eine Überweisung an den Planungsausschuss aus. Am 12.07.2004 wurde von Anwohnern ein Bürgerantrag mit dem Ansinnen gestellt, den Innenblock von Bebauung freizuhalten. Die Hinterlandfläche sei seit Jahrzehnten eine Grünzone mit altem Baumbestand, eine Ruhezone für Anwohner und ein Biotop für viele Vogelarten. Eine Bebauung der Fläche würde diese Idylle zerstören und die Lebensqualität beeinflussen. Die Graf-von-Spee-Straße sei ein verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit. Sie würde keinen zusätzlichen Verkehr verkraften. Die Imbuschstraße sei eine schmale Einbahnstraße, die ebenfalls nur geringes Verkehrsaufkommen aufnehmen könne. Dem Bürgerantrag beigelegt ist eine Liste mit 92 Unterschriften. Auch dieser Antrag wurde vom AAB am 01.12.2004 an den Planungsausschuss überwiesen.

Aufgrund der sich widersprechenden Anträge wurde die Angelegenheit bis heute nicht weiter verfolgt. Es ist allerdings anzumerken, dass die Bebauung entlang der Ferdinand-Schmitz-Straße in den vergangenen Jahren mit fünf Mehrfamilienhäusern stark verdichtet wurde. Auch für die beantragte Fläche wäre städtebaulich grundsätzlich eine moderate Verdichtung des Blockinnenbereichs denkbar. Eine Verdichtung im Randbereich spricht allerdings aus heutiger Sicht auch aufgrund der Erfahrungen in der Nachbarschaft eher gegen eine weitere Bebauung im Blockinnenbereich.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist zwar nach den Kriterien des Eignungstests für eine Wohnbebauung geeignet. In Abwägung mit einer zu starken Verdichtung in

diesem Gebiet sollte jedoch von einer Bebauung in diesem Blockinnenbereich abgesehen werden.

Fläche 61-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 27.12.2007

Ausschuss: AAB 05.03.08 (DS 7/2008): Verweis an PLA

Bereich Kirchplatz in Refrath (Wohnplatz 61), Gemarkung Refrath, Flur 21, Flurstück 95

Die Fläche umfasst ca. 0,05 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der Bürgerantrag zielt auf die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6148 – Geschäftszentrum Siebenmorgen – zur Schaffung von Planungsrecht für ein weiteres Einfamilienhaus südwestlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Kirchplatz 22 ein allgemeines Wohngebiet bei maximal zweigeschossiger Bebauung fest. Nur getrennt durch den Bachlauf des Saaler Mühlenbaches fügt sich das betroffene, sehr großzügig geschnittene Grundstück in die städtebauliche Struktur auf der Ostseite des Neuen Traßweges ein. Eine bauliche Verdichtung in Richtung der Kirche und der benachbarten Kindertagesstätte wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten allerdings nicht empfohlen, da die Erschließung der beabsichtigten Hinterlandbebauung über Privatzufahrten erfolgen müsste, was einer städtebaulichen Ordnung nicht entspricht. Durch den Neubau von drei Gebäuden der katholischen Kirche St. Johann Baptist (unter anderem einer Bücherei) kommt es im Umfeld der Antragsteller bereits zu einer Nutzungsintensivierung und einer Nachverdichtung, die durch eine Wohnbebauung nicht noch weiter erhöht werden sollte.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Zwar ist die Fläche für eine Wohnbebauung geeignet, jedoch wird die Bebauung im Umfeld der katholischen Kirche St. Johann Baptist bereits stark nachverdichtet.

Fläche 61-1001 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 27.12.2007

Ausschuss: AAB 05.03.08 (DS 6/2008): Verweis an PLA

Bereich Kirchplatz in Refrath (Wohnplatz 61), Gemarkung Refrath, Flur 21, Flurstücke 96, 97

Die Fläche umfasst ca. 0,05 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bürgerantrag zielt auf die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6148 – Geschäftszentrum Siebenmorgen – zur Schaffung von Planungsrecht für ein weiteres Einfamilienhaus südwestlich der katholischen Kirche St. Johann Baptist. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Kirchplatz 24 ein all-

gemeines Wohngebiet bei maximal zweigeschossiger Bebauung fest. Nur getrennt durch den Bachlauf des Saaler Mühlenbaches fügt sich das betroffene, sehr großzügig geschnittene Grundstück in die städtebauliche Struktur auf der Ostseite des Neuen Traßweges ein. Eine bauliche Verdichtung in Richtung der Kirche und der benachbarten Kindertagesstätte wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten allerdings nicht empfohlen, da die Erschließung der beabsichtigten Hinterlandbebauung über Privatzufahrten erfolgen müsste, was einer städtebaulichen Ordnung nicht entspricht. Durch den Neubau von drei Gebäuden der katholischen Kirche St. Johann Baptist (unter anderem einer Bücherei) kommt es im Umfeld der Antragsteller bereits zu einer Nutzungsintensivierung und einer Nachverdichtung, die durch eine Wohnbebauung nicht noch weiter erhöht werden sollte.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Zwar ist die Fläche für eine Wohnbebauung geeignet, jedoch wird die Bebauung im Umfeld der katholischen Kirche St. Johann Baptist bereits stark nachverdichtet.

Fläche 63-336 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Schriftlicher Antrag vom 07.04.2005 (mehrere Eigentümer)

Ausschuss: AAB 22.06.05 (204/2005): Verweis an PLA

Bereich Alter Traßweg in Kippekausen (Wohnplatz 63), Gemarkung Refrath, Flur 24, Flurstücke 60, 64, 86

Die Fläche umfasst ca. 0,33 Hektar und könnte mit rund drei Wohneinheiten bebaut werden. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Waldfläche ausgewiesen.

Die Fläche Nr. 63-336 befindet sich am Ortsrand von Refrath am Alten Traßweg und war Gegenstand eines Bürgerantrags, der mit Schreiben vom 02.12.1996 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung anregte, um die im baulichen Außenbereichsflächen liegenden Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen. Nach Überweisung durch den AAB fasste der PLA am 24.04.1997 mehrheitlich den Beschluss, die Verwaltung mit der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer solchen Satzung zu beauftragen. Zwischenzeitlich ruhte das Verfahren, da die Lage innerhalb der damaligen Landschaftsschutzverordnung und die Nähe zum Wald gegen eine Bebauung sprachen und eine Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet werden musste. Im Frühjahr 2005 wurde das Verfahren nach Anregungen aller drei Eigentümer wieder aufgegriffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ortsarrondierung am Alten Traßweg sinnvoll. Der Wald bildet eine natürliche Grenze gegen eine weitere Fortführung der Bebauung. Die Fläche ist mit dem neuen Landschaftsplan aus dem Landschaftsschutz herausgenommen worden. Die im Jahr 2004 durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass keine gravierenden Gründe einer Bebauung entgegenstehen. Die Verwaltung hat mittlerweile einen Bebauungsvorschlag bzw. einen Entwurf für eine Ergänzungssatzung erarbeitet. Das Verfahren ruht jedoch aufgrund der fehlenden Zustimmung von zwei Eigentümern zur Teilnahme am Baulandmanagement.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag kann entsprochen werden. Im Rahmen der Potenzialanalyse wurde die Fläche aufgrund ihrer Eignung und der geringen Flächengröße bereits für eine Wohnbebauung empfohlen. Als kleine geeignete Fläche kann sie ohne zeitliche Priorität entwickelt werden.

Fläche 65-22 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Schriftlicher Antrag vom 12.05.2006

Ausschuss: AAB 30.08.06 (DS 301/2006): Verweis an PLA

Bereich Buchenkampsweg in Lustheide (Wohnplatz 65), Gemarkung Refrath, Flur 3, Flurstück 681

Die Fläche umfasst ca. 0,52 Hektar und könnte mit rund sieben Wohneinheiten bebaut werden. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Waldfläche ausgewiesen.

Auf dem mit zwei Seiten an das Stadtgebiet Köln angrenzenden Grundstück befand sich ehemals ein Übergangshaus. Die Fläche war bereits Gegenstand eines Antrags vom 12.05.2006, der eine Bebauung des heute im Außenbereich liegenden Grundstücks anregte. Das Grundstück ist auf Bergisch Gladbacher Seite über den Buchenkampsweg und von Kölner Seite aus über die Straße Im Buchenkamp bzw. den Bucheckernweg erschlossen. Im räumlichen Zusammenhang mit der Bebauung auf Kölner Stadtgebiet ist der Aufschluss des Grundstücks für eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung denkbar. Eine erhebliche Einschränkung einer baulichen Nutzung besteht allerdings mit der starken Lärmvorbelastung durch die unmittelbar angrenzende Stadtbahnlinie und die öffentlichen Straßen sowie die Lärmemissionen der nahe gelegenen Sportanlage.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist aufgrund der erheblichen Immissionsvorbelastung als unzureichend geeignet eingestuft, weshalb Konflikte programmiert sind. Auch ist die Lage zu den sozialen Infrastrukturen (Kindergarten, weiterführende Schulen) ungünstig.

III. Prüf- und Änderungsanträge der Fraktionen zur Wohnbaulandpotenzialanalyse

Fläche 11-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag der Fraktionen CDU und FDP, Schreiben vom 14.02.2011, Ergänzende Prüfung

Bereich zwischen Hoppersheider Busch/Hoppersheider Weg in Schildgen (Wohnplatz 11), Gemarkung Paffrath, Flure 7 und 27, Flurstücke Flur 7, 53, 254, 57 und Flur 27 243/3, 241/2

Für die Fläche liegt ebenfalls ein informeller schriftlicher Antrag der Eigentümer vor, dessen Grundstücksabgrenzung hier zugrunde gelegt wird.

Die Fläche umfasst ca. 2,24 Hektar und könnte mit rund 59 Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allge-

meinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Waldfläche ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Fläche keine hohe Priorität. Die Fläche grenzt an den Siedlungsbereich und müsste als Lage am Ortsrand bezeichnet werden. Eine Aufschließung über den Hoppersheimer Busch wäre grundsätzlich möglich, gegebenenfalls auch als erster Bauabschnitt, wäre aber erschließungstechnisch problematisch (Erschließung eines größeren Wohngebietes über bestehende Wohnstraßen, die stark mit zusätzlichem Verkehr belastet würden).

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Eine Entwicklung der Fläche wird unter anderem aufgrund der Lage zu Infrastrukturen (weiterführende Schule und Grundschule) sowie insbesondere wegen der ökologischen Wertigkeit (Landschaftsschutzgebiet, Entwässerung) nicht empfohlen. Auch besteht in Schildgen die Gefahr einer Überlastung der Grundschulkapazitäten, wenn in den nächsten Jahren zu viele Flächen entwickelt werden. Es befinden sich in Schildgen mit rund sieben Hektar bereits mehr als ausreichend Flächen im laufenden Verfahren und die Strukturdaten weisen auf eine in Zukunft deutlich nachlassende Nachfrage im Stadtteil hin. Zugunsten anderer, besser geeigneter Flächen, für die bereits eine Entwicklungsempfehlung ausgesprochen wurde, sollte von einer Entwicklung der Fläche 11-1000 abgesehen werden.

Fläche 12-77 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Mündlicher Antrag der SPD-Fraktion am 01.03.2011 im ASSG, Prüfung auf Wohnbauland

Ausschuss: ASSG 01.03.2011

Bereich Sträßchen Siefen in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 879/631, 880/631, 635, 634, 633, tlw. 992/149, 148,4629, 4628, 4626, 4627, 138, 836/137, 1130/682,tlw. 1985, tlw. 1132/685, 1129/682, 3782, 3783, 3784, 3785, tlw. 654, tlw. 655, tlw. 653, tlw. 2452, tlw. 2450, 2451, 1087/637, 829/636, tlw. 3416, tlw. 3982

Die Fläche umfasst ca. 5,23 Hektar und könnte mit rund 67 Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich und Freiraum, im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Fläche ist angesichts ihrer Größe von erheblicher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung. Ihre Bebauung würde einen Eingriff in den Außenbereich bedeuten. Ergebnis der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach 2000/2001, die die stadtentwicklungspolitischen Ziele für die beiden Wohnplätze festlegte, war, dass einzelne Infrastrukturangebote in Schildgen und Katterbach bei der gegebenen Bevölkerung an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Der Hauptausschuss fasste daraufhin in seiner Sitzung vom 5.12.2000 den Beschluss, dass die in Schildgen/Katterbach vorhandenen sofort bebaubaren Baulücken die dortige mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung sichern und eine darüber hinaus gehende Aktivierung des Baulandpotenzials durch Schaffung zusätzlichen Baurechts eine langfristige Zielsetzung sein sollte.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Prüfantrag auf Aufnahme in den Flächenpool sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist Bestandteil einer regionalen Grünachse und besitzt wichtige Ausgleichsfunktionen der freiraumgebundenen Erholung, der Biotoperhaltung und Vernetzung und des klimaökologischen Ausgleichs. Nach den Zielen des im Dezember 2009 im ASSG beschlossenen Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements soll von einer Ausweitung von Splittersiedlungen sowie der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden. Durch die Realisierung größerer Bauflächen würden die Kapazitäten von Grundschule und Kindergarten im Raum Katterbach auch heute noch erheblich überschritten. Hinzu kommt, dass in Katterbach mit rund 5,7 Hektar Baulücken und 1,4 Hektar an Flächen mit vorhandenem Baurecht ausreichend Flächen für den Bedarf zur Verfügung stehen.

Flächen 12-79, 14-35 (Flächen bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Schriftlicher Antrag der Fraktionen CDU und FDP, Schreiben vom 14.02.2011, Ergänzende Prüfung

Ausschuss: ASSG 01.03.2011 (DS 69/2011): Beratung vertagt

Bereich zwischen Hufer Weg und Kempener Straße in Katterbach (Wohnplatz 12) und Paffrath (Wohnplatz 14), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 444, 4444, 4501, 3760, 3761, tlw. 183/1, tlw. 186/1, 994/184, 995/184, 996/184, tlw. 2961, tlw. 452, 4544, 1097/173, 1096/173, 1172/173, 1171/173;3628, 3627, 3162, tlw. 173/3, tlw. 4811, tlw. 3979, tlw. 2963

Die Flächen umfassen ca. 3,65 bzw. 1,86 Hektar (Fläche 12-79 bzw. 14-35) und könnten mit rund 48 bzw. 23 Wohneinheiten bebaut werden. Die Flächen wurden bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Sie liegen laut Regionalplan im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan sind sie als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Waldfläche ausgewiesen.

Die beiden Flächen 14-35 und 12-79 sind im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. In der Gesamtbetrachtung könnten sich städtebaulich viele Möglichkeiten ergeben. In diesem Bereich liegen jedoch ökologisch hochwertige Flächen. Der Bereich ist zudem Teil des Regionalen Grünzugs und bildet ein überörtlich wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet. Eine Bebauung wäre daher nur sehr eingeschränkt möglich. Davon unabhängig ist ein weiteres Zusammenwachsen der ehemals getrennten Ortsteile Paffrath und Schildgen-Katterbach an dieser Stelle unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Beide Flächen sind nach den Indikatoren des Eignungstests unzureichend geeignet. Die Flächen liegen im Regionalen Grünzug und bilden ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet.

Im Hinblick auf die Baulandentwicklung des Gesamttraums Paffrath/Katterbach und Nußbaum und hinsichtlich der künftigen Auslastung der Infrastrukturen sind die Flächen 13-20 und 13-40, für die ein Antrag zur Erweiterung der Flächen auf rund 3,5 Hektar vorliegt, mit in die Betrachtung einzubeziehen, da Nußbaum bei der Grundschule unter anderem durch Paffrath und Katterbach mitversorgt wird.

Vor diesem Hintergrund könnten durch zusätzliche große Baugebiete erhebliche Kapazitätsengpässe entstehen. Daher sind die Flächen 14-35/12-79 nur als Alternative zu den Flächen 13-20/13-74 zu sehen. Aufgrund der Nachfragestrukturen sowie der Kapazitätsauslastungen der Infrastrukturen sind die Flächen 13-20/13-74 jedoch für eine Baulandentwicklung günstiger zu werten. Hinzu kommt, dass bei den Flächen 13-20/13-74 insbesondere die ökologischen Restriktionen deutlich geringer ausfallen. Nicht zuletzt zeichnet sich in Paffrath ein deutlicher Rückgang der Wohnungsnachfrage ab. Hier sollte zunächst eine Qualifizierung des Bestands im Vordergrund stehen. Mit insgesamt 13,17 Hektar an Baulücken, kleinen Bauflächen und Flächen in Baugebieten mit bestehendem Baurecht, stehen dafür in Paffrath und Katterbach ausreichend Bauflächen zur Verfügung. In Katterbach wird zudem eine mittelgroße Fläche für eine kurzfristige Entwicklung empfohlen. Auch aus städtebaulicher Sicht wird ein Zusammenwachsen der Ortsteile Katterbach und Schildgen nicht empfohlen.

Fläche 41-152 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Mündlicher Antrag der SPD-Fraktion am 01.03.2011 im ASSG, Prüfung auf Wohnbauland

Ausschuss: ASSG 01.03.2011

Bereich Hombacher Weg in Herkenrath (Wohnplatz 41), Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Flurstücke 1986, 1987

Die Fläche umfasst ca. 1,32 Hektar und könnte mit rund 19 Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Fläche ist grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht für eine Entwicklung geeignet. Sie ist ausreichend groß, gut über Talweg oder Hombacher Weg zu erschließen. Nachteilig ist die Randlage bezogen auf Versorgungseinrichtungen in Herkenrath.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag kann entsprochen werden. In der Potenzialanalyse wird diese Fläche bereits für eine Bebauung empfohlen (Realisierung ab 2020). Im Hinblick auf die Stabilisierung der Infrastrukturnachfrage sollte langfristig in Herkenrath eine kleinere bis mittelgroße Fläche entwickelt werden. Hintergrund für die erst langfristige Realisierung ist, dass dadurch die Infrastrukturnachfrage (hier insbesondere für die Grundschule) auf lange Sicht stabilisiert werden könnte. Bei einer früheren Bebauung würde hingegen die Nachfrage zwar früher ansteigen, jedoch auch umso frühzeitiger wieder abfallen. Im Vergleich zu den anderen Flächen erscheint diese Fläche aufgrund der Lage und ihrer Größe sowie der geringeren ökologischen Restriktionen gegenüber anderen Flächen am besten geeignet. Vor dem Hintergrund der deutlich nachlassenden Nachfrage in Herkenrath sind dann mit rund einem Hektar Flächen, die sich im laufenden Verfahren befinden, sowie rund 4,6 Hektar Baulücken und kleinen Bauflächen in Herkenrath ausreichend Flächen zur Stabilisierung der Bevölkerung vorhanden.

Fläche 41-154 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Mündlicher Antrag der SPD-Fraktion am 01.03.2011 im ASSG, Prüfung auf Wohnbauland

Ausschuss: ASSG 01.03.2011

Bereich Goethestraße in Herkenrath (Wohnplatz 41), Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Flurstücke 1727, 1798, 1773

Die Fläche umfasst ca. 0,95 Hektar und könnte mit rund 15 Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Freiraum, im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine Bebauung der Fläche wurde im Rahmen von Überlegungen, dort eine Senioreneinrichtung anzusiedeln, diskutiert. Zu diesem Zweck wurde auch der Flächennutzungsplan geändert. Diese Planung ist obsolet mit dem zentraler gelegenen Bau einer Einrichtung im Bereich Kirchgasse/Ball in Herkenrath. Aus städtebaulicher Sicht spricht vieles für eine Freihaltung der Fläche, da man hier von der Goethestraße weit in die Landschaft sehen kann. Eine Erschließung wäre zwar wirtschaftlich, würde aber den freien Blick "privatisieren".

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Eine Bebauung ist nicht zu empfehlen. Vor dem Hintergrund der deutlich nachlassenden Nachfrage in Herkenrath, sollte die Fläche angesichts ihrer landschaftlichen Qualität zugunsten von anderen, zentral gelegenen Flächen frei gehalten werden. Mit rund einem Hektar Flächen, die sich im laufenden Verfahren befinden, sowie rund 4,6 Hektar Baulücken und kleinen Bauflächen sind in Herkenrath ausreichend Flächen zur Stabilisierung der Bevölkerung vorhanden.

Fläche 42-218 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Mündlicher Antrag der SPD-Fraktion am 01.03.2011 im ASSG, Prüfung auf Wohnbauland

Ausschuss: ASSG 01.03.2011

Bereich Silberkauler Weg in Asselborn (Wohnplatz 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstücke 1002, 1003, 1004, 1005

Für die Fläche liegen zudem vier Bürgeranträge gemäß § 24 der Gemeindeordnung NRW vor.

Die Fläche umfasst ca. 0,26 Hektar und könnte mit rund vier Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Freiraum, im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Fläche umfasst die Flurstücke 1002 – 1005, die jeweils für sich Gegenstand von Bürgeranträgen gemäß § 24 GO NRW zur Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäusern ist (siehe auch die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anträgen unter Punkt II). Die im baulichen Außenbereich liegende Fläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollte dennoch von einer Bebauung abgesehen werden, da mit ihr eine straßenbegleitende und somit Grünstrukturen zerschneidende bauliche Verbindung zwischen der L 289 und dem Sied-

lungssplitter Silberkaule geschaffen würde.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Eine Bebauung ist nicht zu empfehlen, da die Fläche im Außenbereich liegt. Nach den Zielen des im Dezember 2009 im ASSG beschlossenen Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements soll von einer Ausweitung von Splittersiedlungen sowie der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden.

Fläche 65-302a (Neuzuschnitt der Fläche 65-302, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag der Fraktionen CDU und FDP, Schreiben vom 14.02.2011, Ergänzende Prüfung

Ausschuss: ASSG 01.03.2011 (DS 69/2011): Beratung vertagt

Bereich An der Wasserdelle in Lustheide (Wohnplatz 65), Gemarkung Refrath, Flure 2 und 1, Flurstücke 311, tlw. 330/19, tlw. 1623, 21/3, 21/2, 1079/21, 21/6, 358/18, tlw. 3453, tlw. 1471/16, tlw. 3250, tlw. 1550, tlw. 2436, tlw. 2662, tlw. 11/1, tlw. 3485, 4078, 407, 39/13, 39/18, 39/15, 3709, 4015, 4017, 4018, 4015, 4014, 4013, 3523, 3524,9/5, 2621, tlw. 2622, tlw. 3477, tlw. 3478, tlw. 3479, tlw. 3480, tlw. 3481, tlw. 3482, tlw. 3483, tlw. 3484, tlw. 3485, tlw. 3486

Die Fläche umfasst ca. 4,17 Hektar und könnte mit rund 168 Wohneinheiten bebaut werden. Die Fläche 65-302 wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst. Auf Antrag wird der östliche Teil der Fläche erneut geprüft. Die Fläche liegt laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich und Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche, als Grünfläche und als Waldfläche ausgewiesen.

Die Fläche ist aufgrund der Nähe zur Autobahn nur sehr eingeschränkt geeignet für Wohnungsbau, gegebenenfalls in den beiden Teilbereichen, die der Straße Lustheide näher gelegen sind. Der östliche dieser Teilbereiche ist stark bewaldet. Im westlichen Teil gab es im Planverfahren VEP Nr. 6546 - An der Wasserdelle – im Jahr 2000 erheblichen Widerstand gegen eine Überplanung. Ansonsten eignen sich die Flächen eher für nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie etwa Büros und Dienstleistungen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Angesichts der unzureichenden Eignung der Fläche wird eine Wohnnutzung für die Gesamtfläche nicht empfohlen. Allenfalls ist eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung denkbar. Somit könnte die Fläche als Arrondierungsfläche betrachtet werden, auf der maximal 0,5 Hektar bzw. etwa zehn Wohneinheiten im hinteren Bereich der Straße An der Wasserdelle ergänzt werden könnten. Eine solche Arrondierung könnte im rückwärtigen Bereich zur Autobahn ergänzt werden durch eine nicht störende gewerbliche Nutzung mit Büros, die gegebenenfalls für die vorhandene Wohnbebauung zusätzlichen Lärmschutz bieten könnten. Eine derartige Bebauung sollte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft werden.

IV. Schriftliche und mündliche informelle Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Fläche 11-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftliche Anfrage vom 01.11.2009

Bereich zwischen Hoppersheider Busch/Hoppersheider Weg in Schildgen (Wohnplatz 11), Gemarkung Paffrath, Flure 7 und 27, Flurstücke Flur 7, 53, 254, 57 und Flur 27 243/3, 241/2

Für die Fläche liegt ebenfalls ein Antrag der Fraktionen vor. Sie wird unter Punkt III. Prüf- und Änderungsanträge der Fraktionen im Zuschnitt der Antragsfassung ausführlich betrachtet.

Die Fläche umfasst ca. 2,24 Hektar und könnte mit rund 59 Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Waldfläche ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Fläche keine hohe Priorität. Die Fläche grenzt an den Siedlungsbereich und müsste als Lage am Ortsrand bezeichnet werden. Eine Aufschließung über den Hoppersheider Busch wäre grundsätzlich möglich, gegebenenfalls auch als erster Bauabschnitt, wäre aber erschließungstechnisch problematisch (Erschließung eines größeren Wohngebietes über bestehende Wohnstraßen, die stark mit zusätzlichem Verkehr belastet würden).

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Eine Entwicklung der Fläche wird unter anderem aufgrund der Lage zu Infrastrukturen (weiterführende Schule und Grundschule) sowie insbesondere wegen der ökologischen Wertigkeit (Landschaftsschutzgebiet, Entwässerung) nicht empfohlen. Auch besteht in Schildgen die Gefahr einer Überlastung der Grundschulkapazitäten, wenn in den nächsten Jahren zu viele Flächen entwickelt werden. Es befinden sich in Schildgen mit rund sieben Hektar bereits mehr als ausreichend Flächen im laufenden Verfahren und die Strukturdaten weisen auf eine in Zukunft deutlich nachlassende Nachfrage im Stadtteil hin. Zugunsten anderer, besser geeigneter Flächen, für die bereits eine Entwicklungsempfehlung ausgesprochen wurde, sollte von einer Entwicklung der Fläche 11-1000 abgesehen werden.

Fläche 12-12a (Neuzuschnitt der Fläche 12-12, Potenzialanalyse)

Schriftliche Anfrage vom 25.05.2010

Bereich Im Plackenbruch in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 2812, 2815, 2818, tlw. 4050, tlw. 2576, tlw. 4054

Die Fläche umfasst ca. 0,79 Hektar und könnte mit rund 13 Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 12-12a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 12-12. Die Fläche 12-12 wurde bereits in der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Aufgrund eines nur unwesentlich abweichenden Flächenzuschnitts wurde von einer erneuten Bewertung abgesehen. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht gut geeignet für eine Bebauung. Ein Aufstellungsbeschluss BP

1241 - Im Plackenbruch III - wurde bereits 2002 gefasst, allerdings nicht weiter verfolgt. Die Erschließung ist möglich über das bereits umgesetzte Plangebiet - Im Plackenbruch II. In jüngster Zeit gab es noch einmal einen Versuch eines Investors, alle vier beteiligten Grundstückseigentümer zu einen. Nachdem dieser Versuch im Februar 2011 gescheitert ist, hat sich der Investor aus dem Verfahren zurückgezogen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte entsprochen werden. Die Fläche ist zwar wegen der großen Entfernung zur weiterführenden Schule nur eingeschränkt geeignet. Angesichts der hohen Nachfrage in Katterbach sollten jedoch kurz- bis mittelfristig im moderaten Umfang weitere Flächen bereitgestellt werden. Aufgrund der zentralen Lage und der Größe ist die Fläche für eine moderate Entwicklung gegenüber anderen Flächen besser geeignet als andere Flächen in Katterbach und Schildgen, die ebenfalls unzureichend geeignet wären. Die Empfehlung der Potenzialanalyse, die Fläche kurz- bis mittelfristig, das heißt bis 2015, zu entwickeln sollte beibehalten werden.

Fläche 12-26a (Neuzuschnitt der Fläche 12-26, Potenzialanalyse)

Schriftliche Anfrage vom 15.02.2011

Bereich Am Klutstein hinter Haus Nummer 44 in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 8, Flurstück 4942

Die Fläche umfasst ca. 0,75 Hektar und soll laut der Anfrage mit 27 Wohneinheiten bebaut werden. Die Fläche 12-26 wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Aufgrund des späten Eingangs des Antrages bei der Stadtentwicklung wurde die Fläche 12-26a nicht mehr nach den Kriterien der Potenzialanalyse bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden, da die Fläche im Außenbereich liegt. Nach dem Beschluss zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement im Dezember 2009 sollte von einer Ausweitung der Bebauung im Außenbereich abgesehen werden. Für die Fläche 12-26 wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse keine Entwicklungsempfehlung ausgesprochen. Die Fläche ist nach den Kriterien des Eignungstests unzureichend geeignet. Hinzu kommt, dass in Katterbach mit rund 5,7 Hektar Baulücken und 1,4 Hektar an Flächen mit vorhandenem Baurecht ausreichend Flächen für den Bedarf zur Verfügung stehen.

Fläche 12-54a (Neuzuschnitt der Fläche 12-54, Potenzialanalyse)

Schriftliche Anfrage vom 10.01.2003

Bereich Kempener Straße in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 3043, 1606/173, 1607/173, 1608/173, 1609/173, 1610/173

Die Fläche umfasst ca. 0,27 Hektar und könnte mit rund drei Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 12-54a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 12-54. Die Fläche 12-54a wurde nach

den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Regionalen Grünzug sowie im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Fläche sollte nicht unabhängig von dem Gesamtbereich "Hufer Weg" (Gesamtfläche 12-54) betrachtet werden, zumal nach dem Antrag des Eigentümers 2003 kein Interesse weiter verfolgt wurde. Auch die Fläche 12-54 ist wiederum nur im Zusammenhang mit der Fläche 12-79 zu betrachten, weil sie selbstständig über den Haselbusch kaum zu erschließen ist (nur eine Bautiefe). In der Gesamtbeurteilung könnten sich städtebaulich viele Möglichkeiten ergeben. In diesem Bereich liegen jedoch ökologisch hochwertige Flächen. Der Bereich ist zudem Teil des Regionalen Grünzugs und bildet ein überörtlich wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet. Eine Bebauung wäre daher nur sehr eingeschränkt möglich. Davon unabhängig ist ein weiteres Zusammenwachsen der ehemals getrennten Ortsteile Paffrath und Schildgen-Katterbach an dieser Stelle unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Nach dem Eignungstest sprechen die Kriterien gegen eine Bebauung. Gründe hierfür sind die Lage zum Kindergarten sowie die Tatsache, dass die Fläche zum überwiegenden Teil im Regionalen Grünzug liegt und klimatisch bedeutsam ist. Zudem sind in Katterbach mit rund 5,7 Hektar ausreichend Flächen für die Entwicklung vorhanden.

Fläche 12-57b (Neuzuschnitt der Fläche 12-57, Potenzialanalyse)

Schriftlicher Antrag vom 11.12.2010 (mehrere Eigentümer)

Bereich Herkenfelder Weg in Katterbach (Wohnplatz 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 4313, 4309, 4316, 4322, 3647, 2567, 2436

Die Fläche umfasst ca. 0,43 Hektar und könnte mit rund vier Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 12-57b handelt es sich um einen Teilbereich der Fläche 12-57. Die Fläche 12-57b wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Rein städtebaulich betrachtet wäre eine Abrundung der Bebauung um den oberen Teil des Herkenfelder Weges vorstellbar. Planungsrecht könnte hier allerdings nur über einen Bebauungsplan und nicht über eine Satzung nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag kann für den Teilbereich 12-57b entsprochen werden und sie kann als so genannte kleine Fläche in den Flächenpool aufgenommen werden. Im Gegensatz zur Gesamtfläche 12-57 ist die Fläche nach dem Eignungstest für eine Wohnbebauung geeignet und mit der Teilbebauung wäre lediglich eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers verbunden. Aufgrund der geringen Größe der Fläche sind zudem keine nachteiligen Wirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Als kleine geeignete Fläche kann sie ohne zeitliche Priorität entwickelt werden. Jedoch kann an der Stelle Planungs-

recht nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Der Flächenpool würde sich damit um 0,43 Hektar erhöhen.

Fläche 14-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Mündliche Anfrage vom 20.01.2011

Bereich Hinterbereich Pannenberg in Paffrath (Wohnplatz 14), Gemarkung Paffrath, Flur 3, Flurstück 274

Die Fläche umfasst ca. 0,26 Hektar und könnte mit rund drei Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Regionalen Grünzug sowie im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Grünfläche ausgewiesen.

Im Juli 2008 wurde bereits bei der Verwaltung nach einer Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich Pannenberg angefragt (Höhe Hausnummer 33). Aus städtebaulicher Sicht wird eine Bebauung in diesem Bereich abgelehnt. Der Bebauungsplan Nr. 21/1 setzt für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Im Luftbild ist gut zu erkennen, dass sich hier ein „grüner Keil“ in die bestehende Bebauung schiebt. In diesem Grünzug liegt als einzige Bebauung der Sonderbaukörper des Kindergartens. Das Schaffen von Baurecht auf dem in Rede stehenden Grundstück würde bedeuten, einen größeren Bereich über eine Zufahrt vom Pannenberg zu erschließen. Hierzu müsste auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Es wäre mit erheblichem Widerstand der Anwohner am Pannenberg zu rechnen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Nach den Kriterien des Eignungstest ist die Fläche zwar für eine Wohnbebauung geeignet, jedoch sprechen insbesondere städtebauliche Gründe, d. h. der Erhalt des Grünzugs, gegen eine Bebauung. Dem entsprechen auch die Darstellungen des B-Plans. Auch sollte in Paffrath die Bauflächenentwicklung aufgrund der zurückgehenden Nachfrage eher auf die zahlreichen Flächen mit vorhandenem Baurecht sowie wenige weitere Neubauf Flächen begrenzt und auf die Mobilisierung der großen Anzahl der Baulücken und kleinen geeigneten Bauflächen konzentriert werden.

Fläche 14-2 (Fläche bereits im Rahmen der Potenzialanalyse bewertet)

Mündliche Anfrage vom 20.01.2011

Bereich zwischen Pannenberg Hausnummer 33 und Hausnummer 45 in Paffrath (Wohnplatz 14), Gemarkung Paffrath, Flur 3, Flurstück 2012, 276/1

Die Fläche umfasst ca. 0,16 Hektar und könnte mit rund zwei Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse erfasst und bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Baulücke. Die im Bebauungsplan festgelegte Straßentrasse ist

mittlerweile obsolet, so dass hier eine Bebauung im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden kann.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag kann – wie im Übrigen bei allen Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaut werden können – entsprochen werden. Die Fläche sollte im Rahmen der Baulückenaktivierung für eine Bebauung mobilisiert werden.

Fläche 33-187a (Neuzuschnitt der Fläche 33-187, Potenzialanalyse)

Schriftliche Anfrage vom 04.04.2008 (mehrere Eigentümer)

Bereich zwischen Herkenrather Straße und Häuser Dombach in Sand (Wohnplatz 33), Gemarkung Sand, Flur 4, Flurstücke 54, 431/49, 432/49, 483/49, 482/49, 332/49, 484/49, 485/49, 334/49, 166/51, 165/51, 164/51, 163/51, 437/52

Die Fläche umfasst ca. 3,88 Hektar und könnte mit rund 64 Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 33-187a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 33-187. Die Fläche 33-187a wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung, im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft und als Waldfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Strukturuntersuchung 1990/1992 für den Ortsteil Sand wurde die Fläche als ökologisch zu hochwertig befunden. Aus heutiger Sicht würde sich die Fläche unter Ausschluss einzelner bewaldeter Teilflächen (Landschaftsschutz) aus städtebaulicher Sicht für eine Bebauung eignen. Es handelt sich zwar um einen Nordhang, die Erschließung könnte jedoch von Westen (Dombach-Sander-Straße) und von Norden (Häuser Dombach) aus erfolgen. Von einer Eigentümerin liegt ein Antrag zur Baulandentwicklung für knapp 2 Hektar vor (2006), der bisher nicht weiter bearbeitet wurde. Unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten ist hingegen auch die strukturelle Entwicklung in Sand zu betrachten.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag auf Bebauung der Gesamtfläche sollte nicht entsprochen werden. Aufgrund des Eignungstest ist die Fläche für eine Wohnbebauung nicht geeignet und die Nachfrage ist in Sand eher begrenzt. In Sand stehen rund 3,8 Hektar in Baulücken und kleinen Bauflächen in Sand für eine Bebauung zur Verfügung. Hinzu kommen rund 2,2 Hektar, die ab 2015 entwickelt werden sollten, was für die künftige Nachfrage mehr als ausreichend ist. In ökologisch unbedenklichen Bereichen der Fläche könnten allerdings eine alternative bauliche Nutzung – etwa für Büro- oder andere Sondernutzungen geprüft werden. Diese Prüfung sollte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Fläche 42-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftlicher Antrag vom 22.03.2006

Bereich Steinbacher Weg in Asselborn (Wohnplatz 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 11, Flurstück 1206

Die Fläche umfasst ca. 0,42 Hektar und könnte mit rund vier Wohneinheiten bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Waldfläche ausgewiesen.

Die an die Fläche des Antragstellers angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine Bebauung geprägt, so dass diese in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden konnten und in den Ergänzungsteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4233 (heute Außenbereich) aufgenommen wurden. Die Fläche 42-1000 liegt hingegen im Landschaftsschutzgebiet. Von einer weiteren Ausdehnung der Ergänzungsfläche nach Norden im Bereich der beantragten Fläche 42-1000 wurde Abstand genommen, da diese Flächen nicht durch bauliche Nutzungen in angrenzenden Bereichen geprägt sind. Es würde sich damit vielmehr um ein Vordringen in die offene Landschaft und damit in den Außenbereich handeln. Dieses Vorgehen wurde bereits mit dem Kreis abgestimmt.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche befindet sich nicht angrenzend an eine bauliche Nutzung, so dass sie sich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4322 - Steinbacher Weg – als Außenbereich eingeordnet wurde. Zudem sprechen die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die Lage zu den Infrastrukturen (Eignungstest) gegen eine Entwicklung. Auch sollte aufgrund der geringen Entwicklungsdynamik generell in Asselborn von einer weiteren Bebauung im Außenbereich abgesehen werden.

Fläche 61-22a (Neuzuschnitt der Fläche 61-22, Potenzialanalyse)

Schriftliche Anfrage vom 26.06.2008 (mehrere Eigentümer)

Bereich In der Taufe/Im Letsch in Refrath (Wohnplatz 61), Gemarkung Refrath, Flur 5, Flurstück 146, 147/1, 147/2, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 636, 635, tlw. 141/1

Die Fläche umfasst circa einen Hektar und könnte mit rund 40 Wohneinheiten bebaut werden. Bei der Fläche 61-22a handelt es sich um einen Neuzuschnitt der Fläche 61-22. Die Fläche 61-22 wurde bereits in der Potenzialanalyse erfasst. Aufgrund eines nur unwesentlich abweichenden Flächenzuschnitts wurde von einer erneuten Bewertung abgesehen. Die Fläche befindet sich bereits im laufenden Verfahren.

Seit Jahren versucht man für die Flächen In der Taufe/Im Letsch Baurecht zu schaffen. In den 90er Jahren hatte der Rat den Flächennutzungsplan an dieser Stelle von einer Wohnbau- in eine Grünfläche geändert. Mit Bezug auf diese Vorgeschichte war in den letzten Jahren eine Bebauung immer abgelehnt worden. Seit Mitte 2009 wird erneut über eine Bebauung diskutiert. Erste Gespräche mit Eigen-

tümern haben bereits stattgefunden. Mit Schreiben vom Januar 2010 hat der Antragsteller Einverständniserklärungen aller Eigentümer übersandt. Nunmehr muss über die Einleitung eines B-Plan-Verfahrens und das Vorgehen im Hinblick auf die Durchführung eines Baulandmanagementverfahrens diskutiert werden.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag kann entsprochen werden. Die Fläche befindet sich bereits im laufenden Verfahren des Baulandmanagements. Die Empfehlung betrifft den gesamten Bereich der Fläche 61-22.

Fläche 63-1000 (Fläche wurde neu in die Potenzialanalyse aufgenommen)

Schriftliche Anfrage vom 06.07.2010

Bereich Alter Traßweg in Kippekausen (Wohnplatz 63), Gemarkung Refrath, Flur 6, Flurstück 4150

Die Fläche umfasst ca. 0,1 Hektar und könnte mit einer Wohneinheit bebaut werden. Sie wurde nach den Kriterien der Potenzialanalyse neu bewertet. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Regionalen Grünzug, im Waldbereich sowie im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung. Im Flächennutzungsplan ist sie als Waldfläche ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte die Bebauung am Alten Traßweg über die Fläche 63-336 (siehe Punkt II., Bürgeranträge zur Schaffung von Baurecht) hinaus nicht weiter verdichtet werden. Die Flächen 63-336 und 63-1000 unterscheiden sich insofern, dass mit einer Bebauung der ersteren die vorhandene, zusammenhängende Bebauung an der Geschwister-Scholl-Straße in kleinem Umfang abgerundet wird. Dies trafe auf die übrige Bebauung am Alten Traßweg hingegen nicht zu, da hier einzeln verstreute Wohngebäude mitten im Wald, und damit im Außenbereich liegen.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte nicht entsprochen werden. Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich ist die Fläche städtebaulich bzw. baurechtlich nicht für eine Bebauung geeignet.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	2- Stadtentwicklungsplanung, Wohnen und Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/Rezentralisierung/Region
Mittelfristiges Ziel:	2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.10, 3.3 b) Attraktiver Wohnstandort (besonders genderrelevant) d) Schaffung von Grundlagen für ein strategisches Wohnbauflächenmanagement e) Umsetzung des Handlungskonzepts Nachhaltiges kommunales Wohnbauflächenmanagement g) Schaffung von Grundlagen zur gesamtstädtischen räumlichen Entwicklungsplanung (besonders genderrelevant)
Jährliches Haushaltsziel:	
Produktgruppe/ Produkt:	009.615

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u></small>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten	ja nein siehe Erläuterungen
---------------------	-----------------------------------