Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0304/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	26.06.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Baulandmanagement Bergisch Gladbach. Ergänzungsbeschluss zum Wohnbaulandkonzept über Wohnbauflächen unter 0,5 Hektar

Beschlussvorschlag:

In Ergänzung zum Wohnbaulandkonzept (Beschluss des ASSG vom 05.05.2011) wird für alle Flächen mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar Folgendes beschlossen:

1. Baulücken sollen, sofern baurechtlich eine Bebauung möglich ist, unabhängig von ihrer Eignung nach den Kriterien des Eignungstests bebaut werden können.
2. Kleine Bauflächen, die nach den Kriterien des Eignungstests der Wohnbaulandpotenzialanalyse sowie städtebaulich geeignet sind und keine Bauleitplanung erfordern, können generell bebaut werden.
3. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den kleinen Bauflächen des Wohnbaulandkonzepts, für die Baurecht zu schaffen ist, wird entsprochen.
4. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den einzelnen Bürgeranträgen gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW wird entsprochen.
5. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den informellen Bürgeranfragen wird entsprochen.
6. Die Baulücken sowie die Flächen aus den Beschlusspunkten 2. bis 5. sind in den Vorrangpool des Wohnbaulandkonzepts aufzunehmen. Sie können somit ohne zeitliche Priorität bebaut werden und sollen im Rahmen der Baulandmobilisierung aktiviert werden.
7. Für künftig eingehende Anträge mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar ohne vorhandenes Baurecht soll zunächst kein Baurecht geschaffen werden. Über neue Anfra-

gen zur Schaffung von Baurecht ist auf der Grundlage des im Rahmen des ISEK 2030 circa alle zwei Jahre vorzulegenden Monitorings zu entscheiden.

Sachdarstellung / Begründung:

I. Einleitung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) beschäftigte sich zuletzt am 05.05.2011 (Drucks.-Nr. 0191/2011) mit Bürgeranträgen (Anträgen gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW), schriftlichen Bürgeranfragen zur Schaffung von Baurecht im Wege eines Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens sowie Flächen unter einem halben Hektar aus dem Wohnbaulandkonzept. Nach eingehender Beratung fasste der ASSG Beschlüsse über diejenigen Anträge und Anfragen, die jeweils Flächen von mehr als 0,5 ha betreffen und somit von stadtentwicklungspolitischer Relevanz sind. In der gleichen Sitzung wurde die von der Verwaltung erarbeitete Wohnbaulandpotenzialanalyse als Wohnbaulandkonzept beschlossen (Drucksachen-Nr. 454/2010).

In der heutigen Sitzung des Planungsausschusses werden nunmehr in einem zweiten Schritt diejenigen Flächen zur Beschlussfassung vorgelegt, die eine Größe von 0,5 ha nicht überschreiten.
Es handelt sich hierbei um

a) Flächen, deren Bebauung Gegenstand eines Antrags nach § 24 Gemeindeordnung NRW waren (Bürgeranträge),
b) Flächen, die auf Anlass von schriftlichen und mündlichen informellen Anfragen von Bürgern seitens der Verwaltung geprüft wurden (bis Stichtag: 31.März 2011) und
c) Flächen unter einem halben Hektar aus dem Wohnbaulandkonzept.

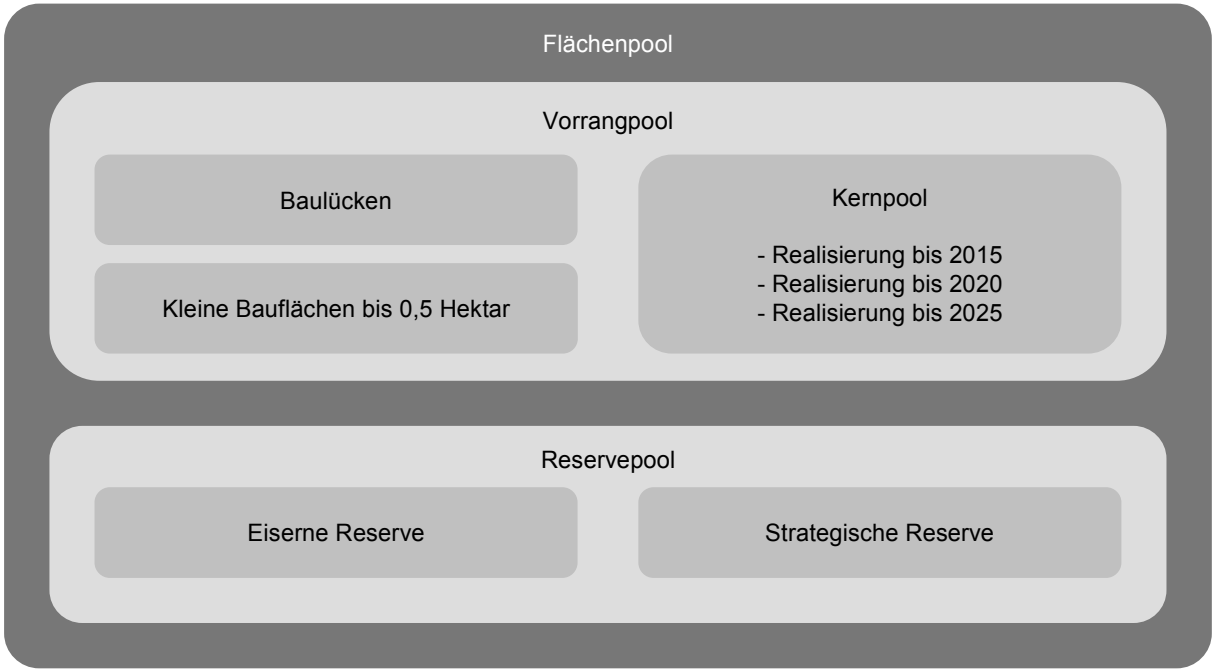
Die Flächen der Kategorie a) wurden bereits im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden (AAB) im Zeitraum 2007 bis 2011 jeweils unter eigenen Tagesordnungspunkten beraten und an den Planungsausschuss überwiesen. Die Behandlung von mehreren Flächen innerhalb einer Sitzung erlaubt es nun, eine vergleichende Bewertung der Flächen in Bezug auf ihre Eignung für den Wohnungsbau vorzunehmen.

Bewertung und Priorisierung im Rahmen des Wohnbaulandkonzepts

Insgesamt wurden im Rahmen der Wohnbaulandpotenzialanalyse über eintausend Flächen mit insgesamt mehr als 430 Hektar im Eignungstest auf ihre Eignung für eine Wohnnutzung untersucht. Der Bedarf bis zum Jahr 2025 liegt zwischen rund 30 und 85 Hektar. Zur flexiblen Steuerung der künftigen Wohnbaulandentwicklung wurde im ASSG eine stufenweise Priorisierung von Vorrangflächen bis zum Jahr 2025 sowie Reserveflächen als Wohnbaulandkonzept beschlossen (siehe Abbildung). Zur Ermittlung welche Stadtteile sich besonders für eine Wohnbaulandentwicklung anbieten, wurde in einer Strukturuntersuchung die Entwicklungsdynamik in den Stadtteilen (Einwohnerentwicklung, Wanderung, Wohnungsbau und Immobilienverkäufe) analysiert. In einem Kernpool werden diejenigen Flächen erfasst, die sich aufgrund ihrer Lage, ihres Erschließungsaufwands, ihrer geringen ökologischen Restriktionen sowie ihrer städtebaulichen Eigenschaft besonders für eine Bebauung anbieten. Diese Flächen liegen zudem in Stadtteilen, die sich aufgrund ihrer Entwicklungsdynamik besonders für eine Wohnbaulandentwicklung anbieten.

Neben dem Kernpool besteht der Vorrangpool aus den klassischen Baulücken und so genann-

ten kleinen Bauflächen, die kleiner als 0,5 Hektar sind. Es ist erklärtes Ziel, der Innenentwicklung Vorrang zu geben und insbesondere Baulücken vorrangig gegenüber Neubaugebieten zu mobilisieren, um die vorhandenen Erschließungssysteme und die Infrastruktur auch durch eine sukzessive Inanspruchnahme der Baulückenpotenziale zu stützen. Daher bilden die Potenziale an Baulücken sowie die der kleinen Flächen den Kern für die Ausgestaltung des künftigen Flächenpools. Auf die Flächen des Reservepools soll nur bei einem Mehrbedarf zurückgegriffen werden.



Typisierung der Flächen

Mit Größen von jeweils weniger als 0,5 ha sind die untersuchten Flächen vergleichsweise klein und für die Bebauung mit einem oder mehreren Wohnhäusern geeignet.

Bei der städtebaulichen beziehungsweise baurechtlichen Bewertung sind die Flächen in zwei rechtlichen Kategorien zu unterscheiden:

Die Anträge und Anfragen auf eine Bebauung von Grundstücken in geschlossener Ortslage zielen auf eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) und stellen aus städtebaulicher Sicht Nachverdichtungsmaßnahmen dar (Beispiel: Nachverdichtung am Kirchplatz, Refrath). In der Regel sind die Flächen dieses Typs städtebaulich integriert und in mehr oder weniger räumlicher Nähe zu sozialen und Versorgungsinfrastruktureinrichtungen (Schulen, Geschäften u.a.). Bei der Entscheidung über die Bebauung dieser Flächen sollten neben der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen insbesondere städtebauliche Gründe (Dichte des Wohngebietes, Anpassung an die Umgebungsbebauung, Sicherung von Grünflächen und die dem jeweiligen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption) berücksichtigt werden.

Der überwiegende Teil der vorliegenden Flächen befindet sich jedoch an den Ortsrändern im Übergang zur freien Landschaft. In diesen Fällen besteht kein Baurecht aufgrund der strengen

gesetzlichen Vorschriften über das Bauen im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) (Beispiel: Silberkauler Weg, Herkenrath). Die Mehrzahl der Flächen diesen Typs liegen im eher ländlich geprägten östlichen Teil des Stadtgebietes von Bergisch Gladbach. Hinsichtlich der Faktoren Umweltbelange (Flächenverbrauch, Eingriff in das Landschaftsbild u.a.) und der Nähe zu sozialen und Versorgungsinfrastruktureinrichtungen weisen diese Flächen eine eher geringe Eignung als Wohnbauflächen auf.

Ziele der Stadt Bergisch Gladbach für die Bebauung kleinerer Flächen mit Wohngebäuden

Sowohl das vom ASSG am 05.05.2011 beschlossene Wohnbaulandkonzept als auch das Handlungsprogramm „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“ (Beschluss durch den ASSG am 03.12.2009) vollziehen diese oben beschriebene Flächentypisierung bzw. die Trennung in Flächen der Innenentwicklung und Flächen an den Ortsrändern nach.

Wohnbaulandkonzept 2011
Das Wohnbaulandkonzept enthält den vom Arbeitskreis Stadtentwicklung formulierten Grundsatz, Innen- und Außenbereichsflächen im Verhältnis von 3:1 baulich zu entwickeln.

Handlungsprogramm „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“
Das Handlungsprogramm „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“ enthält die folgenden Leitziele und Ziele:

- moderate Baulandentwicklung nach dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung (Leitziel 1) und eine Schonung der Außenbereiche (Ziel 1.3),
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche (Teilziel 1.2.1) entsprechend dem Prinzip der kurzen Wege (Ziel 3.2) und das Geringhalten der Infrastrukturfolgekosten (Teilziel 3.1.3),
- prioritäre Entwicklung von Baulücken und Brachen (Teilziel 1.2.3),
- Entwicklung von Bauflächen nur bei ausgewogenen ökonomischen, ökologischen und sozial-partizipatorischen Gesichtspunkten (Teilziel 1.1.4) und
- Abrundung der Siedlungsschwerpunkte im Außenbereich (Teilziel 1.2.1).

Übersichtspläne auf CD

Als Anlage erhalten die Fraktionen eine Übersichtskarte mit den in der Vorlage genannten Flächen sowie den Steckbriefen zu diesen Flächen auf CD. Diese CD’s werden den Fraktionen gesondert zugestellt.

Abgrenzung und Reihenfolge der Flächen

Die in der vorliegenden Beschlussvorlage enthaltenen Übersichtspläne zeigen nicht in allen Fällen ganze Flurstücke (Antragsgegenstand), sondern in einigen Fällen auch nur die Teilflächen, die über die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans oder die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sinnvoller Weise oder tatsächlich mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Die Flächen III. (Bürgeranträge) und IV. (informelle Anfragen von Bürgern) sind nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet.

II. Flächen des Wohnbaulandkonzepts 2011

In Ergänzung zum Beschluss über die größeren Wohnbauflächen (ASSG 05.05.2011) soll im Planungsausschuss nunmehr über die kleineren Flächen unter 0,5 Hektar beschlossen werden.. Für klassische Baulücken im Innenbereich bzw. für Flächen innerhalb von Bebauungsplänen besteht bereits Baurecht. Insofern soll über diese Baulücken nur der Vollständigkeit halber ein Beschluss gefasst werden. Anders verhält es sich für die übrigen kleineren Bauflächen, für die weder ein Bebauungsplan noch Planungsrecht nach § 34 BauGB vorliegt. Diese wurden ebenso wie alle anderen Flächen nach den Kriterien des Eignungstests, ihrer Lage sowie ihrer Bebaubarkeit unter städtebaurechtlichen Gesichtspunkten geprüft.

Bei einer Größenordnung von bis zu 0,5 Hektar und somit einer Aufnahmefähigkeit von circa zehn bis zwölf Wohneinheiten sind nur geringe Nachfrageeffekte auf die Kapazitäten bei Kindergärten und Grundschulen zu erwarten. Insofern haben sie aufgrund ihrer geringen Größe keine strukturelle stadtentwicklungspolitische Relevanz. Sofern für diese Flächen nach §34 Baugesetzbuch Baurecht besteht und sie aufgrund ihrer Lage und ihrer ökologischen Wertigkeit für eine Bebauung geeignet sind (Eignungstest), können sie jederzeit bebaut werden können. Es handelt sich um 13 Flächen mit rund 4,31 Hektar (siehe Steckbriefe), für die nach einer vorläufigen städtebaurechtlichen Einschätzung bereits heute Baurecht besteht. Sie sollen im Vorrangpool als „kleine Bauflächen“ aufgenommen werden und somit ohne zeitliche Priorität entwickelt werden können. Diese Flächen sollen im Rahmen der anzustrebenden Baulandaktivierung möglichst vollständig bis zum Jahr 2025 mobilisiert werden. Dies soll grundsätzlich auch für Flächen gelten, die bisher nicht im Wohnbaulandkonzept erfasst wurden und den oben aufgeführten Kriterien entsprechen.

Kleine Bauflächen mit – nach vorläufiger Abschätzung - bestehendem Baurecht:

15-22	21-74	21-78	22-45	24-12	41-163	41-183
41-185	51-271	54-276	54-397	61-317	65-312	

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden zudem 18 kleinere Flächen mit insgesamt 5,37 Hektar ohne vorhandenes Baurecht identifiziert, die nach den Kriterien des Eignungstests für eine Wohnbebauung geeignet sind und für die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Bebauung sinnvoll ist. Da diese Flächen, für die noch Baurecht zu schaffen ist, in der Regel in dynamischen und nachgefragten Stadtteilen liegen, sollen sie ebenfalls als „kleine Bauflächen“ ohne zeitliche Priorität mit in den Vorrangpool aufgenommen werden.

Kleine Bauflächen, für die ohne zeitliche Priorität die Schaffung von Baurecht zu empfehlen ist:

14-24	14-31	14-33	15-81	21-43	21-58	21-87	23-24
23-248	33-188	33-23	33-26	51-15	51-252	61-24	62-17
63-15	65-13						

Neben den oben aufgeführten Flächen wurden rund 70 Flächen mit insgesamt circa 14,5 Hektar ermittelt, die nicht für die Wohnbaulandentwicklung zu empfehlen sind (siehe Steckbriefe).

Es handelt sich einerseits um Flächen, die nach den Kriterien des Eignungstests nicht geeignet sind. Dies bedeutet, dass diese Flächen mindestens für einen Indikator – Entfernung zur Infra-

struktur, ökologische Wertigkeit, Erschließungsaufwand oder Vorbelastung – eine unzureichende Wertung erhalten haben. Da insgesamt ein ausreichendes Flächenpotenzial in Bergisch Gladbach vorhanden ist, soll von einer Bebauung dieser Flächen zugunsten von besser geeigneten Flächen abgesehen werden.

Andererseits handelt es sich um Flächen, die nach baurechtlichen oder städtebaulichen Kriterien für eine Bebauung nicht geeignet sind. Diese Flächen liegen beispielsweise im Außenbereich oder sind nicht zu erschließen.

Des Weiteren wird für vereinzelte Flächen keine Wohnbebauung sondern eine alternative Nutzung empfohlen. Diese Flächen sind zwar insbesondere wegen ihrer Lage nicht für eine Wohnbebauung geeignet, es bestehen aber aufgrund aller anderen Kriterien keine Restriktionen für eine bauliche Nutzung. Sie sollen daher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nochmals für alternative bauliche Nutzungen geprüft werden (zum Beispiel nicht störendes Gewerbe, Büros, Sondernutzungen).

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

Seit dem Auftrag an die Verwaltung zur Erstellung des Wohnbaulandkonzepts wurden Entscheidungen über Bürgeranträge gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) vertagt, unter anderem mit der Begründung, man wolle die Ergebnisse der Potenzialanalyse abwarten. Die im Folgenden aufgelisteten Flächen wurden bereits im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden (AAB) im Zeitraum 2007 bis 2011 jeweils unter eigenen Tagesordnungspunkten beraten und an den Planungsausschuss überwiesen. Die Behandlung von mehreren Flächen innerhalb einer Sitzung erlaubt es nun, eine vergleichende Bewertung der Flächen in Bezug auf ihre Eignung für den Wohnungsbau vorzunehmen.

Ein Großteil dieser Flächen war ebenfalls Teil der Vorlage 0191/2011, die am 05.05.2011 im ASSG beraten wurde. Über diese Flächen wurde jedoch aufgrund der Größe von unter 0,5 ha nicht beschlossen.

1. Anträge zur Schaffung von Planungsrecht für Wohnhäuser Am Branderhof und Zu den Wiesen (Oberkülheim)

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 43-1001 und 43-1002 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Bärbroich (Stadtteil 43), Gemarkung Herkenrath, Flur 10, Flurstücke 614/105 (Zu den Wiesen) und 1791 und 1799 (Am Branderhof)
Anlass	Schriftliche Anträge vom 20.02.2008 (Am Branderhof) und 15.04.2008 (Zu den Wiesen)
Ausschuss	AAB 04.06.08 (DS 309/2007): Verweis an PLA
	PLA 02.12.08 (DS 676/2008): Beurteilung der Anträge 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
	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Flächen

Die Flächen sind im Regionalplan als Waldbereich und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Bürgeranträge beziehen sich auf zwei Teilflächen am Ende der Straße Zu den Wiesen und Am Branderhof. Sie wurden mehrmals isoliert bzw. im Zusammenhang mit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Oberkülheim behandelt und diskutiert, zuletzt im Planungsausschuss am 04.06.2009 mit dem Beschluss der Vertagung.

Die erste Fläche (das Flurstück 614/105) liegt auf topographisch abschüssigem Gelände am Ende der Straße Zu den Wiesen, die dort als Wirtschaftsweg weiterführt. Die Fläche liegt in einer Wegebiegung. Die zweite Fläche (Flurstücke 1791 und 1799) befindet an der Straße Am Branderhof am südlichen Rand von Oberkülheim. Im weiteren Straßenverlauf befinden sich zwei vereinzelte Wohngebäude. Diese Fläche liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung spricht sich aus den folgenden Gründen gegen die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberkülheim aus:

1) Laut Beschluss des ASSG zum Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement (Dezember 2009) sollen Splittersiedlungen im Stadtgebiet nicht weiter ausgebaut werden. Durch die Umsetzung der Anträge würde die Splittersiedlung Oberkülheim räumlich vergrößert und in den bisherigen Freiraum ausgedehnt.

2) Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sind Siedlungsabrundungen sinnvoll. Die Bebauung der hier in Rede stehenden Flächen Zu den Wiesen und Am Branderhof würde die Bebauung allerdings einseitig in die Landschaft fortführen. Topographische Einschnitte (Wald, Gelände-

einschnitte), die als natürliche Begrenzungen der Siedlung dienen könnten, bestehen hier nicht. Die Fortführung von einseitigen Straßenrandbebauungen können zudem Folgeanträge zur Bebauung weiterer Flächen nach sich ziehen. Eine Ausdehnung der Bebauung auf beiden Seiten der die Antragsflächen erschließenden Straßen ist entweder aus Gründen des Naturschutzes (Auf der westlichen Straßenseite Am Branderhof befindet sich Wald) oder aus städtebaulichen Gründen (Zu den Wiesen) nicht sinnvoll.

3) In Oberkülheim fehlen aufgrund der geringen Einwohnerzahl wesentliche soziale und Infrastruktureinrichtungen. Das Wohnbaulandkonzept 2011 verzeichnet die beiden hier in Rede stehenden Flächen gerade aufgrund der großen räumlichen Entfernungen zu Schulen, Kindergärten und Geschäften des nächsten zentralen Versorgungsbereichs in Herkenrath als unzureichend geeignet.

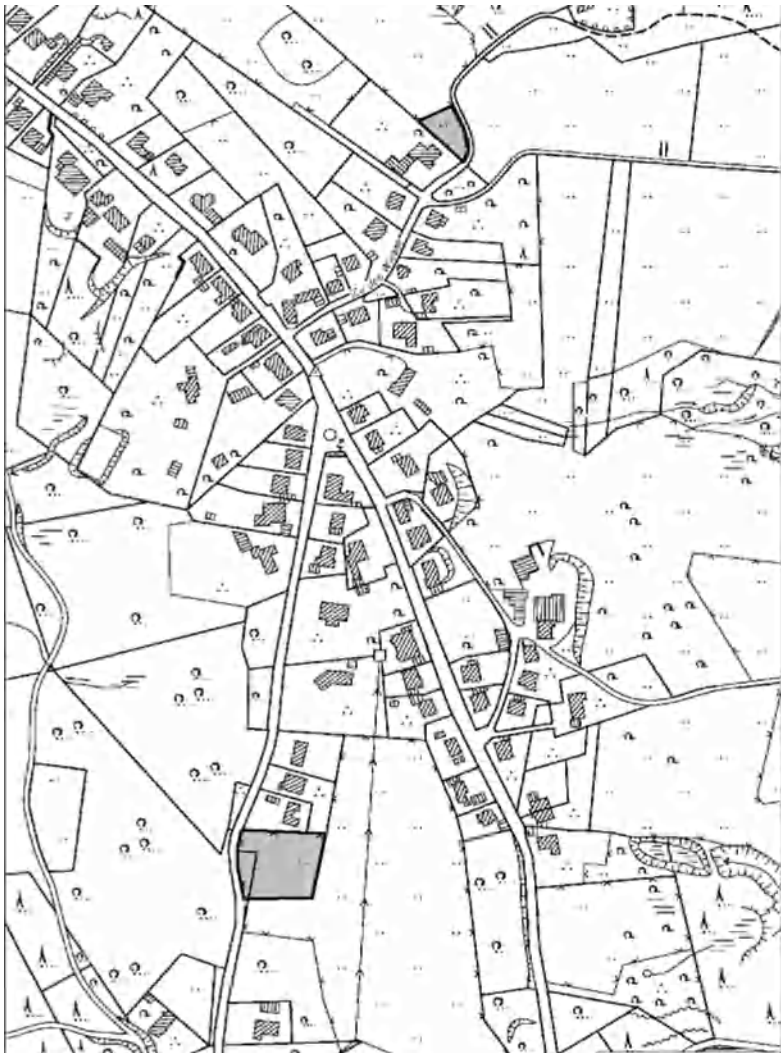


*Abb. **1**: Übersichtsplan Oberkülheim (Maßstab: ca. 1:2.500)*

2. Anregung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung auf dem Grundstück Am Klutstein 48 (Katterbach) zu schaffen

Wohnbauland konzept	Kein Bestandteil des Wohnbaulandkonzepts
Lage	Bereich Am Klutstein in Katterbach (Stadtteil 12), Gemarkung Paffrath, Flur 8, Flurstücke 183, 557
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 15.05.2006
Ausschuss	AAB 30.08.2006 (DS 303/2006): Verweis an PLA

Beschreibung der Fläche

Im Gegensatz zu den in dieser Sitzung behandelten übrigen Bürgeranträgen zielt die vorliegende Anfrage auf die Legalisierung einer bislang nicht genehmigten Anlage für die Aufzucht und Haltung von Pferden im rückwärtigen Bereich des 0,6 ha großen Grundstücks Am Klutstein 48.
Zu den heute auf dem Grundstück vorzufindenden Anlagen gehören u.a. ein Dressurplatz, eine Voltigieranlage sowie ein größerer Pferdestall. Die Anlagen liegen zum großen Teil im Landschaftsschutzgebiet und im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie sind nach Prüfung durch die Verwaltung nicht genehmigungsfähig, da sie nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) zählen. Um einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen, hat die Verwaltung eine Verfügung zur Beseitigung der Anlagen erlassen. Nach erneutem Antrag des Eigentümers prüft die Verwaltung derzeit, ob der Betrieb als landwirtschaftlicher Nebenerwerb gelten und als solcher genehmigt werden kann.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den hier in Rede stehenden Antrag auf eine Legalisierung der auf dem genannten Grundstück befindlichen Pferdeanlagen im Wege eines Satzungs- oder Bauleitplanverfahrens abzulehnen und stattdessen die weniger zeit- und personalaufwändigen rechtlichen Möglichkeiten des Bauordnungsrechts auszuschöpfen.

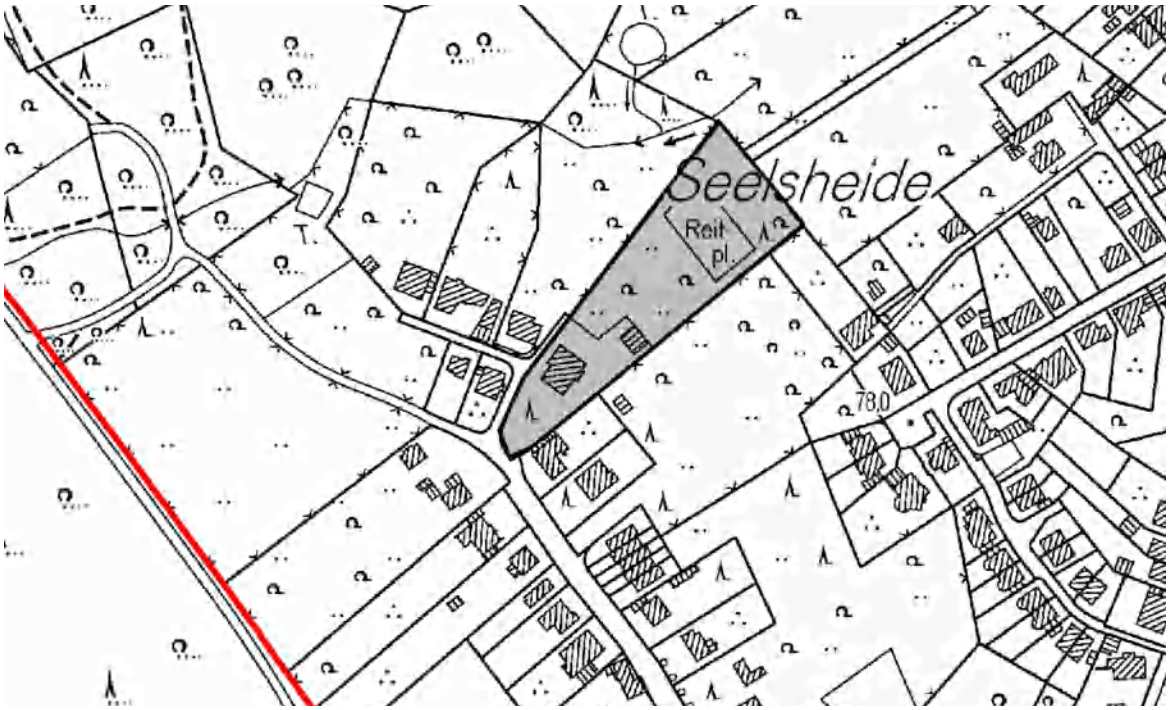


*Abb. **2**: Übersichtsplan Am Klutstein (Maßstab ca. 1:2.500)*

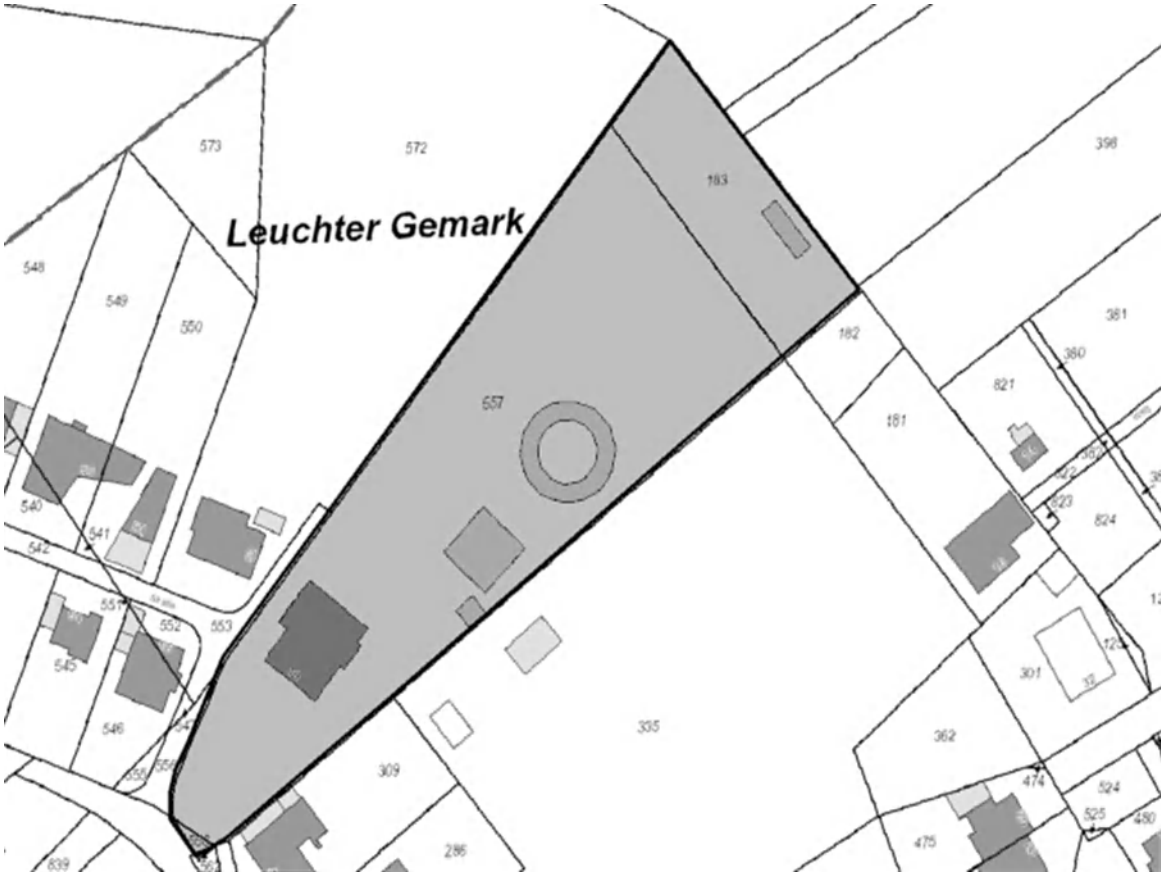


*Abb. **3**: Übersichtsplan Am Klutstein (Maßstab ca. 1:1.000)*

3. Anregung, für eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücks Birkenweg, Gemarkung Paffrath, Flur 27, Flurstück 2141 (Schildgen), die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 11-16a (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Schriftlicher Antrag vom 03.01.2008
Anlass	Bereich Birkenweg in Schildgen (Stadtteil 11), Gemarkung Paffrath, Flur 27, Flurstück tlw. 2141
Ausschuss	AAB 05.03.08 (DS 113/2008): Verweis an PLA;
	PLA 03.02.09 (DS 10/2009): Aufstellung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung prüfen
	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die Fläche befindet sich laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Südwestlich der Fläche befindet sich das Naturschutzgebiet Nr. 2.1-3 Hoppersheide.

Der hier besprochene Antrag vom 28.09.2007 zielte ursprünglich auf die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB für fünf Wohnhäuser im Bereich der Wendeanlage am Ende des Birkenweges. Nach einer negativen Stellungnahme der Verwaltung wurde der Antrag in der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden am 28.11.2007 vom Antragsteller zurückgezogen. Mit Schreiben vom 03.01.2008 wurde die Antragsfläche als Reaktion auf die in der Stellungnahme der Verwaltung vorgetragenen Kritikpunkte (Drucks.-Nr. 600/200) verkleinert und von den ursprünglich um die Wendeanlage gruppierten fünf Wohngebäuden auf nur noch ein Wohngebäude auf der nördlichen Seite reduziert. In zwei Alternativen wird die Planung so dargestellt, dass die Bebauung einmal 20m und einmal 30m von dem südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Abstand nimmt.

Der Planungsausschuss beauftragte schließlich die Verwaltung, ohne Priorität die Zweckmäßigkeit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB zu prüfen. Aufgrund anderer prioritärer Bauleitplanverfahren wurde das Prüfverfahren durch die Verwaltung nicht vertiefend weiter betrieben.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, aus den im Folgenden genannten Gründen ohne zeitliche Priorität ein Verfahren zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Birkenweg einzuleiten:

1) Eine Fortsetzung der Bebauung am Birkenweg um ein bis zwei Wohnhäuser ist städtebaulich vorstellbar. Eine weitere Fortführung der Bebauung in den Außenbereich ist aufgrund des südlich angrenzenden Waldes und Naturschutzgebietes ausgeschlossen. Von dem Vorhaben sind also keine negativen Folgen einer Zersiedlung und weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu erwarten.

2) Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind insofern berücksichtigt, dass der ursprüngliche Entwurf von fünf Wohngebäuden auf ein Wohngebäude reduziert wurde und nun ein Abstand zum südlich angrenzenden Naturschutzgebiet von 20 bzw. 30m eingehalten wird.

3) Die in dem Satzungsgebiet liegenden Grundstücke sind bereits voll erschlossen.

*Abb. **4**: Übersichtsplan Birkenweg (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **5**: Übersichtsplan Birkenweg (Maßstab ca. 1:1.000)*

4. Anregung, für eine bauliche Nutzung des Grundstücks Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Flurstück 527/109, Breitenweg, die baulichen Voraussetzungen zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 32-1000 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Breitenweg in Herrenstrunden (Stadtteil 32), Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Flurstück 527/109
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 12.09.2007
Ausschuss	AAB 28.11.2007 (DS 522/2007): Verweis an den Planungsausschuss
	PLA 21.08.2008 (DS 454/2008): Beschluss vertagt
	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die Anregung zielt auf die Bebauung einer ca. 0,35 ha großen Fläche. Die Fläche liegt südlich der Ansiedlung Breitenweg und westlich von Herkenrath.

Die als Grünland mit vereinzelten Obstbäumen bestandene Fläche befindet sich entsprechend dem Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich und im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan weist das Grundstück als Landschaftsschutzgebiet aus. Das Grundstück befindet sich im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

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.

Grundsätzlich könnte Planungsrecht im Bereich Breitenweg im Wege der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB oder eines Bebauungsplanverfahrens begünstigt bzw. hergestellt werden.

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hatte sich am 28.11.2007 zunächst mit dem Antrag befasst, ihn nach kontroverser Diskussion jedoch in den Planungsausschuss überwiesen. Dieser beriet am 21.08.2008 den Antrag und vertagte ihn, ohne einen Beschluss zu fassen, da entscheidungsrelevante Strukturdaten zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen. Die Verwaltung hatte ablehnend Stellung genommen, um die dort kompakte Siedlungsstruktur des Herkenrather Ortsrandes und der Bebauung am Breitenweg zu erhalten.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag sollte aus Sicht der Verwaltung aus den folgenden Gründen nicht entsprochen werden:

1) Der Breitenweg ist gekennzeichnet von einer für das Bergische Land typischen Bebauung in Form von einzelnen Splittersiedlungen, (ehemaligen) Hofanlagen und Einzelgebäuden. Deutlich prägend ist jedoch der Landschaftszusammenhang, dem sich die Bebauung insge-

samt unterordnet. Nach Auffassung der Verwaltung sollte dieser städtebauliche Charakter unbedingt erhalten bleiben. Eine weitere bandartige Bebauung entlang der Erschließungsstraße (hier: des Breitenweges), wie sie an anderen Stellen im Stadtgebiet bereits erfolgt ist, würde die Landschaft zersiedeln und dem Ziel einer kompakten und Verkehr sparenden Siedlungsstruktur sowie dem Ziel des Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements, Splittersiedlungen nicht weiter auszubauen, zuwiderlaufen.

2) 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 nach dem Beschluss zum Wohnbaulandkonzept auf die Eigenentwicklung in den Innenbereichen konzentriert werden.

*Abb. **6**: Übersichtsplan Breitenweg (Maßstab ca. 1:2.500)*

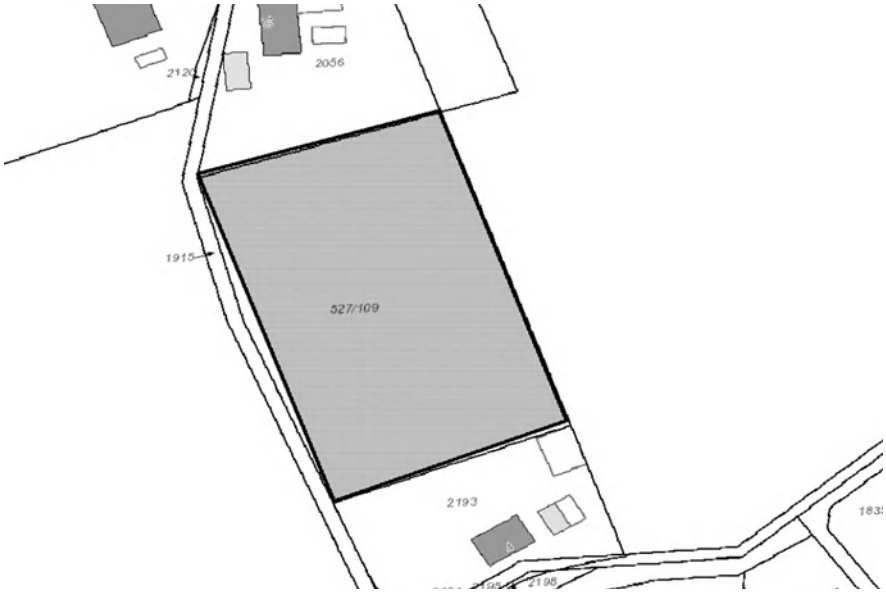


Abb. 7: Übersichtsplan Breitenweg (Maßstab ca. 1:1.000)

5. Anregung, durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 2495 – Rosenhag – eine bauliche Nutzung des Grundstückes Gemarkung Gronau, Flur 3, Flurstücke 3209, 2504 und 2505, Gierather Mühlenweg (Gronau), zu Wohnzwecken zu ermöglichen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 24-1001 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Gierather Weg in Gronau (Stadtteil 24), Gemarkung Gronau, Flur 3, Flurstücke tlw. 3209, 2504, 2505
Anlass	Schriftlicher Antrag 12.11.2006 (mehrere Eigentümer)
Ausschuss	AAB 14.03.2007 (DS 634/2006): Verweis an den Planungsausschuss
	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

In ihrem Schreiben vom 12.11.2006 regen zwei Grundstückseigentümer an, für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf einer Teilfläche des Minigolfplatzes an der Straße Gierather Wiese die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Festsetzung Grünfläche – Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ – des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2495 – Rosenhag – entsprechend zu ändern. Die potenzielle Baufläche befindet sich zwischen einer Wendeanlage an der Gierather Wiese und der nördlich angrenzenden Strunde.

Die Antragsteller hatten seit Anfang der 1990er Jahre mehrfach Vorstöße unternommen, auf der Fläche des Minigolfplatzes Baurecht zu erhalten. Bisherige Ansätze, den Bebauungsplan zu ändern, scheiterten an der Ablehnung der Höheren Landschaftsbehörde, die Fläche aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen. Bereits zur Neufassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Jahr 2005 wurde die Fläche aus dem Landschaftsschutz herausgenommen. Auch der heute geltende Landschaftsplan Südkreis verzeichnet die Fläche nicht mehr als Landschaftsschutzgebiet. Laut Regionalplan befindet sich die Fläche im Regionalen Grünzug und im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil der Fläche als Grünfläche dar.

Die Anregung wurde im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 14.03.2007 auf der Grundlage einer ablehnenden Stellungnahme der Verwaltung an den Planungsausschuss überwiesen. Mit Vertretern der Fraktionen gab es im Mai 2007 einen Ortstermin. Der Antrag wurde seitdem nicht wieder aufgegriffen.

Für den Bereich Gierather Wiese / Gierather Mühlenweg hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage den Abriss der dort befindlichen Gebäude (Kindertagesstätte u.a.) und den Neubau von sieben Einfamilienhäusern auf der Grundlage von § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) positiv beschieden. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Bebauung gegenüber einer Bebauung des aufgegebenen Minigolfplatzes den Vorrang zu geben.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, aus den folgenden Gründen dem Antrag nicht zu entsprechen:

1) Die Strunde ist städtebaulich, landschaftlich und historisch eine bedeutende Entwicklungsachse für Köln und Bergisch Gladbach. Sie ist früherer Standort für gewerbliche Mühlen, spä-

ter insbesondere für Anlagen der Papierindustrie, die wiederum Ausgangspunkt für die Besiedlung und spätere Stadtwerdung von Bergisch Gladbach ist. Ihr ist also eine erhebliche kulturhistorische Bedeutung zuzumessen.

2) Das von der Stadt Bergisch Gladbach und der Stadt Köln gemeinsam im Rahmen der REGIONALE 2010 und des Projekts RegioGrün betriebene Teilprojekt „Kultur- und Landschaftsachse Strunder Bach“ hat das Ziel, die teilweise verrohrte Strunde wieder stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken und den sogenannten Strundekorridor als attraktive Grün- und Freiraumverbindung mittels einer Rad- und Fußwegeverbindung vom Rhein in Köln-Mülheim bis zur Quelle in Herrenstrunden zu erschließen.

3) Obwohl die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Strunde aufgrund der begrenzten finanziellen Mitteln der Stadt und des Landes NRW bislang nur in kleinen Abschnitten realisiert werden konnte, behält das Konzept einer offenen, für die Öffentlichkeit zugänglichen Strunde mit einem durchgehenden Rad- und Fußweg seine Gültigkeit als zukünftige städtebauliche und landschaftsplanerische Leitidee. Das Projekt ist als Generationenprojekt mit zahlreichen Projektpartnern im Großraum Köln verankert. Die hier besprochene Fläche ist von Freizeitnutzungen wie der Reitanlage oder dem Minigolfplatz geprägt sowie im Konzept der „Kultur- und Landschaftsachse Strunder Bach“ und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2030 als Teil der Entwicklungsstrategie für den Stadtbezirk 2 (mit Gronau) als Grünbereich enthalten.

4) Als weitere städtebauliche Gründe sprechen die auf dem Gelände des Minigolfplatzes gelegene Trasse des Rechtsrheinischen Randkanals sowie schützenswerte Bäume gegen eine Bebauung der Antragsfläche.

*Abb. **8**: Übersichtsplan Gierather Mühlenweg (Maßstab ca. 1:2.500)*

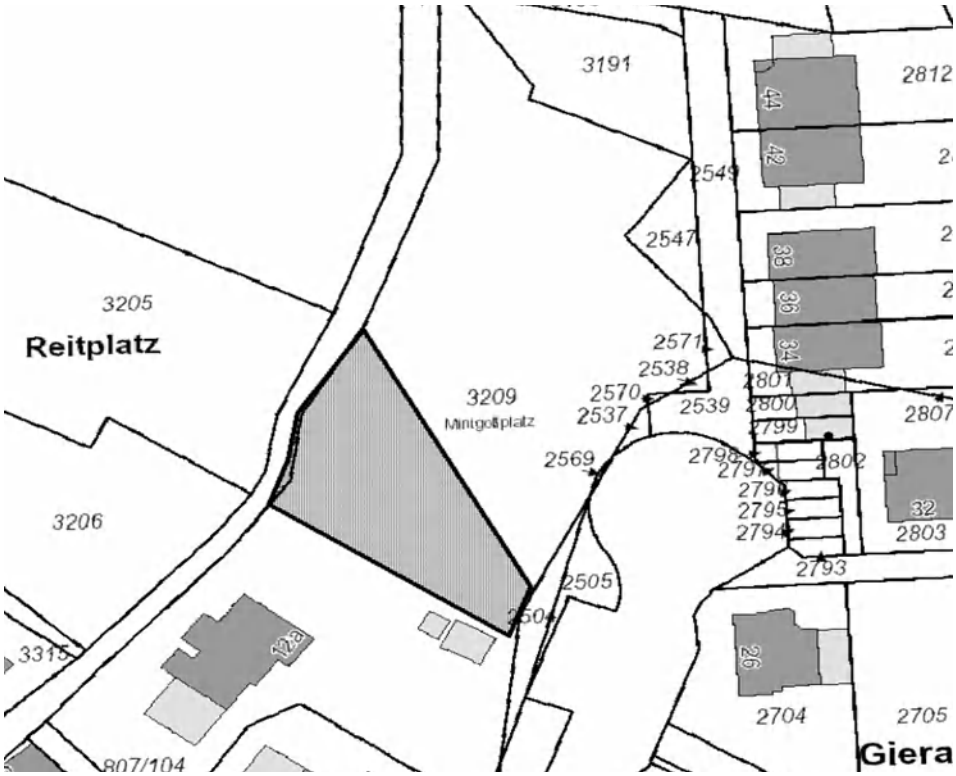


*Abb. **9**: Übersichtsplan Gierather Mühlenweg (Maßstab ca. 1:1.000)*

6. Anregung, für die Grundstücke Gemarkung Sand, Flur 4, Flurstücke 1235 und 1242 (Sand) Baurecht zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 33-1002 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Häuser Dombach in Sand (Stadtteil 33), Gemarkung Sand, Flur 4, Flurstücke 1235, 1242
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 04.07.2007
Ausschuss	AAB 22.08.2007 (DS 367/2007): Verweis an Planungsausschuss und Hauptausschuss
	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die Antragsteller stellten für das größere der beiden Flurstücke (Flurstück 1235) bereits am 13.04.2004 eine Bauvoranfrage. Diese wurde aufgrund der Lage im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und entgegenstehender öffentlicher Belange (Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan, Lage im Landschaftsschutzgebiet laut damals geltender Landschaftsschutzverordnung) negativ beschieden. Der darauf gestellte Bürgerantrag wurde am 22.08.2007 in der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden in den Planungsausschuss und den Hauptausschuss überwiesen. Für die Bebauung des Flurstücks 1235 mit Wohngebäuden könnte eine Ergänzungssatzung entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Die Fläche befindet sich laut Regionalplan im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf Wunsch der Politik wurde die Fläche im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans aus dem Landschaftsschutz herausgenommen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, von der Einleitung eines Satzungsverfahrens abzusehen und den Antrag auf eine Bebauung des Flurstücks 1235 aus den im Folgenden aufgeführten Gründen abzulehnen:

1) Der Flächennutzungsplan begrenzt die bauliche Entwicklung entlang der Dombach-Sander-Straße und der Straße Häuser Dombach auf den Gebäudebestand. Die dem Flurstück 1235 angrenzenden Wohngrundstücke Häuser Dombach 1 und 3 sind bereits als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2) Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verlangt eine städtebaulich geordnete Entwicklung, die durch eine Satzung gefährdet wäre, da einer Fortsetzung der fingerartigen Bebauung in die freie Landschaft Vorschub geleistet würde. Auch eine Ausweitung des Siedlungssplitters in den baulichen Außenbereich würde begünstigt. Nach dem Beschluss des ASSG vom 03.12.2009 zum Handlungsprogramm des Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagements soll von einer Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich abgesehen werden.

3) Entsprechend der im Rahmen der Aufstellung des Wohnbaulandkonzeptes durchgeführten

Prüfung ist die Fläche unzureichend für eine Wohnbebauung geeignet. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung würde angesichts der geringen Flächengröße einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten. In Sand stehen mit 5,7 ha Flächen in Baulücken und Flächen mit bestehendem Baurecht ausreichend Flächen zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu Verfügung.

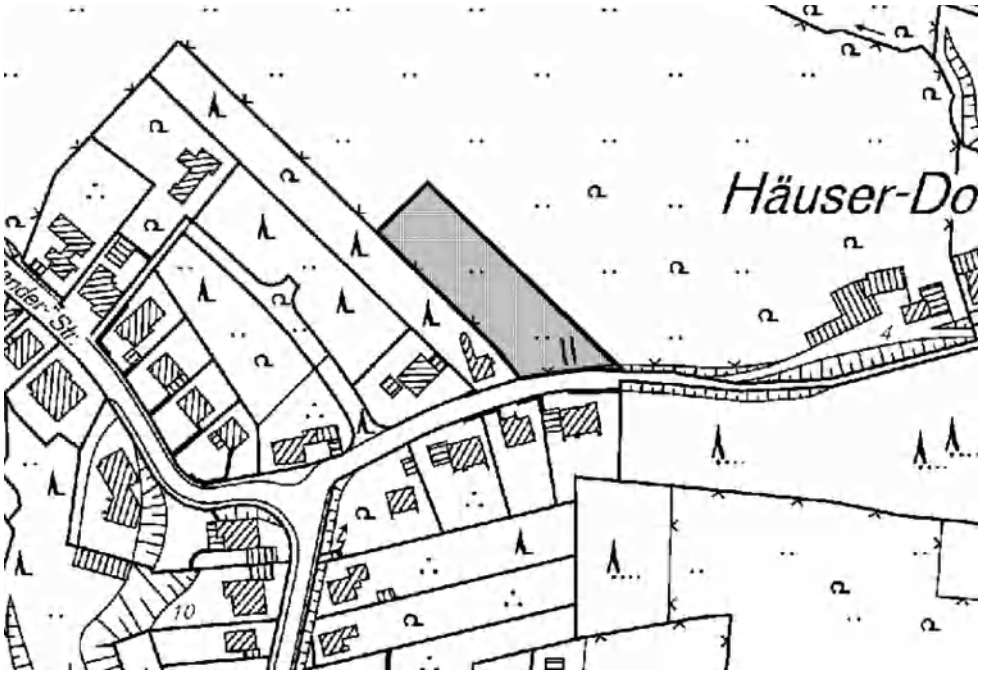


*Abb. **10**: Übersichtsplan Häuser Dombach (Maßstab ca. 1:2.500*

*Abb. **11**: Übersichtsplan Häuser Dombach (Maßstab ca. 1:1.000)*

7. Antrag, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf den Flurstücken Nr. 4471, 4473, 4475 und 4497 sowie 234, 911/233, 4455, 4457, 4467, 4468 und 4469, Flur 2, Gemarkung Paffrath (Katterbach) zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 12-57a und 12-1000 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Herkenfelder Weg in Katterbach (Stadtteil 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 234, 911/233, tlw. 4467, 4457, 4455, 4469, 4468
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 04.02.2010 mehrerer Eigentümer
Ausschuss	AAB 16.09.2010 (DS 376/2010): Verweis an den Stadtentwicklungsausschuss (ASSG)
	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Flächen

Die vorliegenden Antragsflächen bestehen aus zwei kleineren Teilflächen östlich und westlich des Herkenfelder Weges. Der Regionalplan weist sie als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend eine Wohnbaufläche, zum geringen Teil eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Bereits die Landschaftsschutzverordnung sparte die Fläche vom Landschaftsschutz aus. Der heute geltende Landschaftsplan hat diese Regelung übernommen.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist der Teilbereich westlich des Herkenfelder Weges dem baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB), der östliche Teilbereich dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1273 – Torringen – 1. Änderung zuzuordnen, der dort zur Sicherung des Bedarfs des Kleingartenvereins „Herkenfelder Weg e.V“ eine Grünfläche – Zweckbestimmung Kleingarten – festsetzt. Die Herstellung von Planungsrecht für die Teilfläche westlich des Herkenfelder Weges bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans, für die Teilfläche östlich des Weges der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1273 – Torringen –.

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hatte den Antrag am 16.09.2010 in den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen. Die Verwaltung hatte in ihrer Vorlage das Ansinnen der Antragstellerin mit den folgenden Argumenten abgelehnt:
1. Mit Ausnahme der Gemeinschaftsgrundschule Katterbach und einem Lebensmittelgeschäft an der Kempener Straße fehlen in der Umgebung der Antragsflächen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen. Die Nahversorgungszentren in Paffrath und Schildgen liegen außerhalb der fußläufigen Reichweite.
2. Mit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1273 – Kleingartenanlage Torringen – hat der Rat im Jahr 2006 im Rahmen einer Abwägungsentscheidung die Belange des Kleingartenvereins gegenüber den Interessen der privaten Grundstückseigentümer an einer Wohnbebauung höher gewichtet, um dem Verein Erweiterungsoptionen für die Anlage weiterer Kleingartenparzellen zu überlassen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag aus den folgenden Gründen nicht zu entsprechen:

Die Schaffung von Planungsrecht für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1273

gelegenen Teilbereich ist zeitlich und personell aufwändig und bedeutet, die Erweiterungsoptionen des Kleingartenvereins Torringen e.V. einzuschränken. Eine Bebauung der Grundstücke ausschließlich westlich des Herkenfelder Weges würde eine einseitige Fortführung der Bebauung in den Außenbereich bedeuten, was einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht und Vorbild wäre für eine Ausdehnung der Wohnbebauung im weiteren, südlichen Verlauf des Herkenfelder Weges. In diesem Zusammenhang wird auf den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.12.2009 verwiesen. Dieser hatte sich dafür ausgesprochen, der baulichen Verdichtung des Innenbereichs Vorrang gegenüber der Bebauung des Außenbereichs einzuräumen.

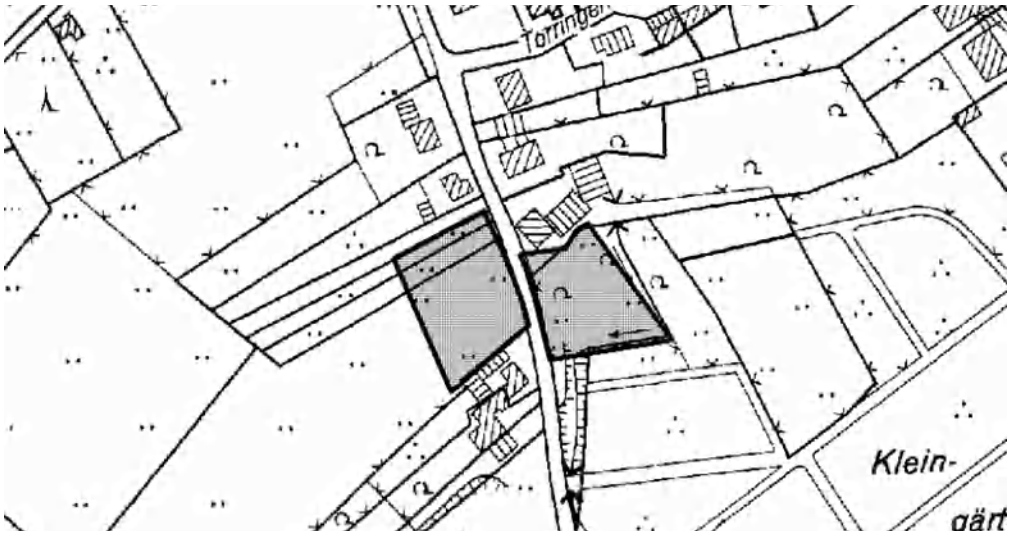


*Abb. **12**: Übersichtsplan Herkenfelder Weg (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **13**: Übersichtsplan Herkenfelder Weg (Maßstab ca. 1:1.000)*

8. Antrag, im Innenbereich des Straßenblocks zwischen Saaler Straße und Imbuschstraße (Lückerath) eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 51-13a (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Imbuschstraße in Lückerath (Stadtteil 51), Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstücke tlw. 3626, tlw. 3628, tlw. 3630, 2311, 2309
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 03.06.2004
	entgegenlautende Antrag vom …
Ausschuss	AAB 03.06.2004 (DS 220/2004): Verweis an den Planungsausschuss
	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Der Antrag vom 02.04.2004 richtet sich auf eine Hinterlandbebauung im Innenbereich des Straßenblocks zwischen der Saaler Straße und Imbuschstraße. Entsprechend den Antragsunterlagen sieht das Konzept eine der Umgebung angepasste zweigeschossige Bebauung mit einer Zufahrt von der Imbuschstraße vor. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden 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 den Anwohnern ein Bürgerantrag mit dem Ansinnen gestellt, den Innenblock von Bebauung freizuhalten.

Die Anwohner sprechen sich aus den folgenden Gründen gegen eine Bebauung des Innenbereichs aus:

- 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 Stille zerstören und die Lebensqualität beeinflussen.
- Die verkehrsberuhigte Graf-von-Spee-Straße vertrage keinen zusätzlichen Verkehr.
- Die als Einbahnstraße ausgelegte Imbuschstraße sei schmal und könne ebenfalls nur ein geringes Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Dem genannten Bürgerantrag beigefügt ist eine Liste mit 92 Unterschriften. Auch dieser Antrag wurde vom Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 01.12.2004 in 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. Diese Verdichtung im Randbereich der Antragsfläche spricht auch aufgrund der Erfahrungen in der Nachbarschaft gegen eine weitere Bebauung im Blockinnenbereich.

Empfehlung der Verwaltung

Dem Antrag, Planungsrecht zu schaffen,sollte nicht entsprochen werden. Die Fläche ist zwar nach den Kriterien des Eignungstests des Wohnbaulandkonzepts für eine Wohnbebauung geeignet. In Abwägung mit einer zu starken Verdichtung in diesem Gebiet sollte jedoch von einer Bebauung in diesem Blockinnenbereich abgesehen werden.

Abb. ***14****: Übersichtsplan Imbuschstraße (Maßstab ca. 1:2.500)*

Abb. ***15****: Übersichtsplan Imbuschstraße (Maßstab ca. 1:1.000)*

9. Antrag, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf einem Teil der Parzelle 424, Gemarkung Gladbach, Flur 15 (Romaney) zu schaffen

Wohnbaulandkonzept	Fläche Nr.: 31-1000 (Bebauung nicht zu empfehlen)
Lage	Bereich Irlenfelder Weg in Romaney (Stadtteil 31), Gemarkung Gladbach, Flur 15, Flurstück 424
Anlass	Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW vom 18.06.2009
Ausschuss	AAB 10.09.09 (DS 0322/2009);: Verweis an den PLA
	ASSG 05.05.2011: kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die Fläche befindet sich laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Flurstück 424 ist teilweise und die Lücke zwischen dem Wohnhaus Irlenfelder Weg 100 sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle (Irlenfelder Hof 1) vollständig aus dem Landschaftsschutz des Landschaftsplanes herausgenommen.

Der bei der Stadt eingereichte Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW vom 18.06.2009 bezieht sich auf eine Bebauung der keilförmig in den Siedlungsbereich Rommerscheid hineinragenden landwirtschaftlichen Fläche mit einem Einfamilienhaus. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hatte sich am 10.09.2009 mit dem Antrag beschäftigt und ihn an den Planungsausschuss überwiesen. Die Verwaltung hatte seinerzeit aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung der Antragsfläche abgelehnt, jedoch eine Fortsetzung der Bebauung südlich des Irlenfelder Weges in Richtung des Bauernhofes (Irlenfelder Hof 1) für grundsätzlich vorstellbar gehalten, da in diesem Fall die Wohnbebauung nicht auf die Nordseite des Irlenfelder Weges ausgedehnt würde und damit die bislang klare Grenze zwischen Rommerscheid und der angrenzenden Landschaft weiterhin erhalten bliebe.

Um die Fortsetzung der Wohnbebauung auf der Südseite des Irlenfelder Weges planungsrechtlich umzusetzen, bedarf es der Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zur Bebauung der keilförmig zulaufenden Antragsfläche aufgrund des klar erkennbaren und erhaltenswerten Ortsrandes von Rommerscheid aus städtebaulichen Gründen nicht zu entsprechen.

Die Verwaltung spricht sich auf der anderen Seite dafür aus, für eine maßvolle ergänzende Fortführung der Wohnbebauung am Irlenfelder Weg ein Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einzuleiten.

Im Gegensatz zu den anderen in dieser Vorlage behandelten Flächen bildet der weiter westlich gelegene Irlenfelder Hof eine topographische Grenze, über die hinaus nicht bebaut

werden sollte. Es sollte allerdings darauf geachtet werden, einen gewissen Abstand zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Hofstelle zu wahren, um mögliche Nutzungskonflikte, die sich aus dem Betrieb des Hofes ergeben können (Geruchsemissionen u.a.) bereits im Stadium des Planverfahrens auszuräumen.

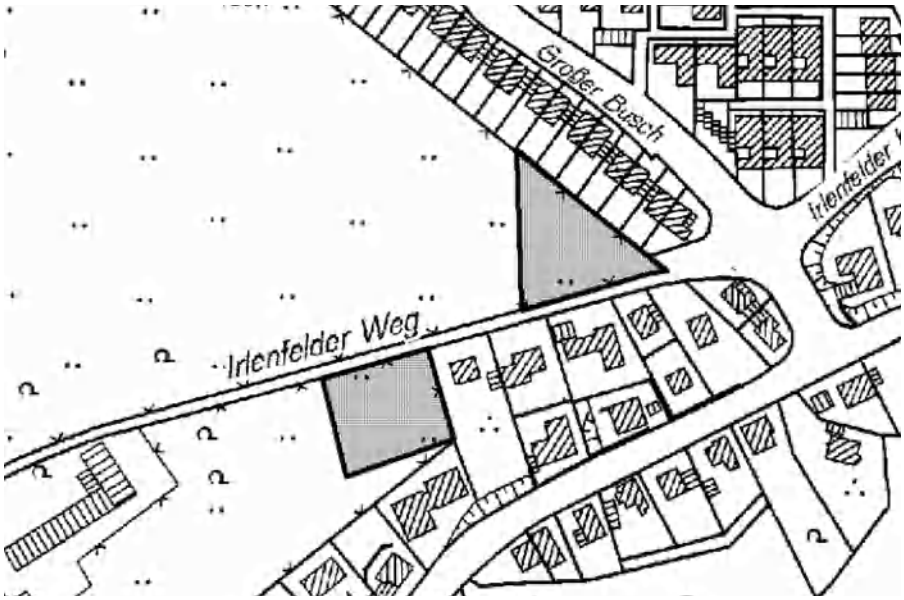


*Abb. **16**:Übersichtsplan Irlenfelder Hof (Maßstab ca. 1:2.500)*

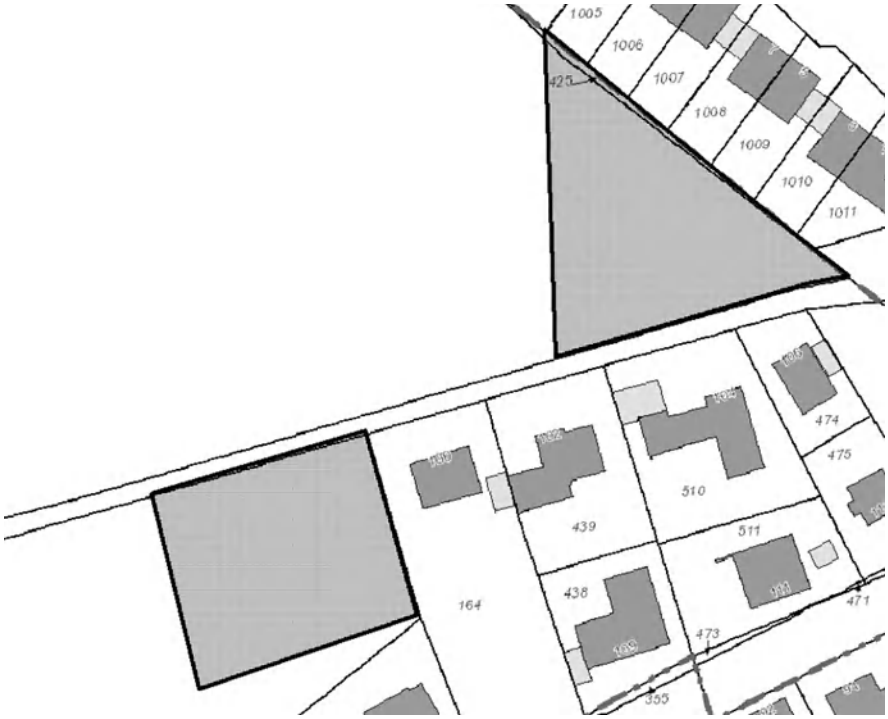


*Abb. **17**: Übersichtsplan Irlenfelder Hof (Maßstab ca. 1:1.000)*

10. Anregung, für die Ortslage Kiel eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB aufzustellen

Lage	Bereich Kauler Feld in Kiel, Gemarkung Herkenrath, Flur 9, Flurstück 1826
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 15.11.2006
Ausschuss	AAB 14.03.2007: Verweis an den Planungsausschuss
	PLA 03.12.2008 (DS 660/2008): Beschluss über den Antrag; Auftrag an die Verwaltung, ohne zeitliche Priorität die Zweckmäßigkeit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Kiel zu prüfen.

Beschreibung der Fläche

Die hier besprochene Fläche befindet sich am nördlichen Ausgang der Ortslage Kiel. Der Flächennutzungsplan weist die Ortslage Kiel als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Landschaftsplan spart das bereits im hinteren Teil mit einem Wohnhaus bestandene Grundstück aus dem Landschaftsschutz aus.

Die Antragsteller regen mit Schreiben vom 15.11.2006 an, für den Bereich Kauler Feld / Am Kielsberg / Kiel eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB aufzustellen.

Bereits 1998 wurde – damals von einem anderen Antragsteller – die Anregung gemäß § 24 Gemeindeordnung vorgebracht, für die Ortslage Kiel eine Satzung nach § 34 BauGB aufzustellen. Die Verwaltung hatte damals die Aufstellung einer Satzung abgelehnt, u.a. mit dem Argument, dass die Zahl der Häuser in Kiel nicht ausreicht sei, um von einem in Zusammenhang bebauten Ortsteil sprechen zu können. Der Planungsausschuss lehnte in seiner Sitzung am 26.11.1998 den Beschlussvorschlag der Verwaltung, dem Bürgerantrag nicht zu folgen, ab. Damit wurde indirekt der Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung einer Satzung einzuleiten. Da der damalige Antragsteller die für sein Grundstück erforderliche Umweltverträglichkeitsuntersuchung nicht erstellen ließ, wurde das Verfahren nicht fortgesetzt.

In dem Zeitraum 1998 bis heute hat sich der Siedlungsbereich Kiel durch neue Wohngebäude so verfestigt, dass ein in Zusammenhang bebauter Ortsteil entstanden ist.

Der Planungsausschuss fasste am 03.12.2008 den Beschluss, die Verwaltung zu beauftragen, die Zweckmäßigkeit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Kiel zu prüfen.

Empfehlung der Verwaltung

Nach abgeschlossener Prüfung der Zweckmäßigkeit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Kiel empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag aus den folgenden Gründen nicht zu entsprechen:

1) Die Antragsteller haben ihr Interesse an einer Bebauung auf dem Grundstück Kauler Feld 17 in den vergangenen Jahren gegenüber der Verwaltung, nicht mehr bekräftigt. Aus stadtplanerischer Sicht bedarf es keiner Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Kiel. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist zur Zeit auch ohne eine Überplanung von Kiel auf der Grundlage von § 34 BauGB gewährleistet; städtebauliche Fehlentwicklungen sind hier nicht zu befürchten.

2) Die Durchführung eines Satzungsverfahrens nach Baugesetzbuch ist trotz der geringen Größe der Antragsfläche und des überschaubaren Vorhabens (die Errichtung eines Einfamilienhauses) zeitaufwändig. Ein derartiges Satzungsverfahren steht also in einem ungünstigen Kosten-Nutzen-Aufwand.

3) Die Einwohner von Kiel sind hinsichtlich des Bedarfs an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, Geschäften etc. auf die Angebote von Herkenrath und Overath-Immekeppel angewiesen, da sich derartige Angebote aufgrund der geringen Einwohnerzahl in Kiel nicht wirtschaftlich tragen. Im Sinne einer Anknüpfung an sozialen und Versorgungseinrichtungen und dem im Stadtentwicklungsausschuss mit Beschluss am 03.12.2009 eingeräumten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung sollte der vorliegende Antrag auf eine Bebauung am Rand von Kiel abgelehnt werden.

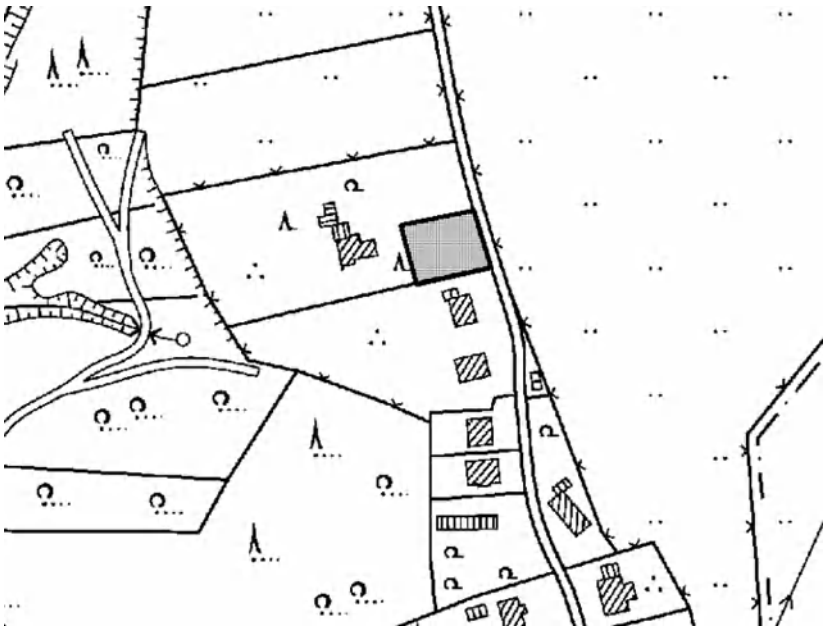


*Abb. **18**: Übersichtsplan Kauler Feld (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **19**: Übersichtsplan Kauler Feld (Maßstab ca. 1:2.500)*

11. Anregungen, für eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücke Kirchplatz 22 und 24 (Refrath) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 61-1000 und 61-1001 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Kirchplatz in Refrath (Stadtteil 61), Gemarkung Refrath, Flur 21, Flurstücke 95, 96 und 97
Anlass	Zwei schriftliche Anträge vom 27.12.2007
Ausschuss	AAB 05.03.2008 (DS 6/2008 und 7/2008): Verweis an den Planungsausschuss ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die einander benachbarten Grundstücke Kirchplatz 22 und Kirchplatz 24 befinden sich im Zentrum von Refrath nordwestlich der Kirche St. Johann Baptist und sind bereits mit jeweils einem Wohnhaus bebaut. Der Regionalplan weist die Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für Gemeinbedarf. Die zeitgleich gestellten Bürgeranträge zielen auf die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6148 – Geschäftszentrum Siebenmorgen – zur Schaffung von Planungsrecht für jeweils ein weiteres Einfamilienhaus in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden überwies die Anträge am 05.03.2008 in den Planungsausschuss.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6148 setzt für die Grundstücke Kirchplatz 22 und 24 ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig ist jeweils ein maximal zweigeschossiges Wohnhaus in einer Baumaske an der Straße „Kirchplatz“. Getrennt durch den Bachlauf des Saaler Mühlenbaches fügen sich die betreffenden, großzügig geschnittenen und knapp 70m tiefen Grundstücke in die städtebauliche Struktur der Ostseite des „Neuen Traßweges“ ein.

Empfehlung der Verwaltung

Zur Bebauung der genannten Grundstücke mit jeweils einem weiteren Wohnhaus sind mehrere Voraussetzungen zur erfüllen.

Zum einem müsste die Erschließung der beabsichtigten Hinterlandbebauung über Privatzufahrten von der Straße Kirchplatz unter Abriss von Garagen zwischen den Bestandsgebäuden erfolgen.

Zum anderen müsste die Bebauung Rücksicht auf die im unmittelbaren Umfeld südlich des Saaler Mühlenbaches bereits heute hoch verdichtete bzw. mit Nebenanlagen (Parkplatzflächen) bebaute Gesamtsituation (Siebenmorgen 32 – 40; Kirchplatz 20, Gemeindehaus Kirchplatz 18) nehmen. Die Baurechte des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden auf den Grundstücken der Antragsteller bereits heute hinsichtlich der Grundflächen der Gebäude ausgeschöpft bzw. sogar überschritten.

Eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Kirchplatz 22 und 24 würde an den kircheneigenen Kindergarten heranrücken. Durch den geplanten Neubau von drei Gebäuden der katholischen Kirche St. Johann Baptist im Rahmen des Projektes „Tres unum sunt“ kommt es zudem im Umfeld der betreffenden Grundstücke zu einer Nutzungsintensivierung

und Nachverdichtung, weshalb maximal zwei Einfamilienhäuser in Form eines Doppelhauses im westlichen Teil der im Anlageplan rot markierten Antragsfläche zugelassen werden sollte.

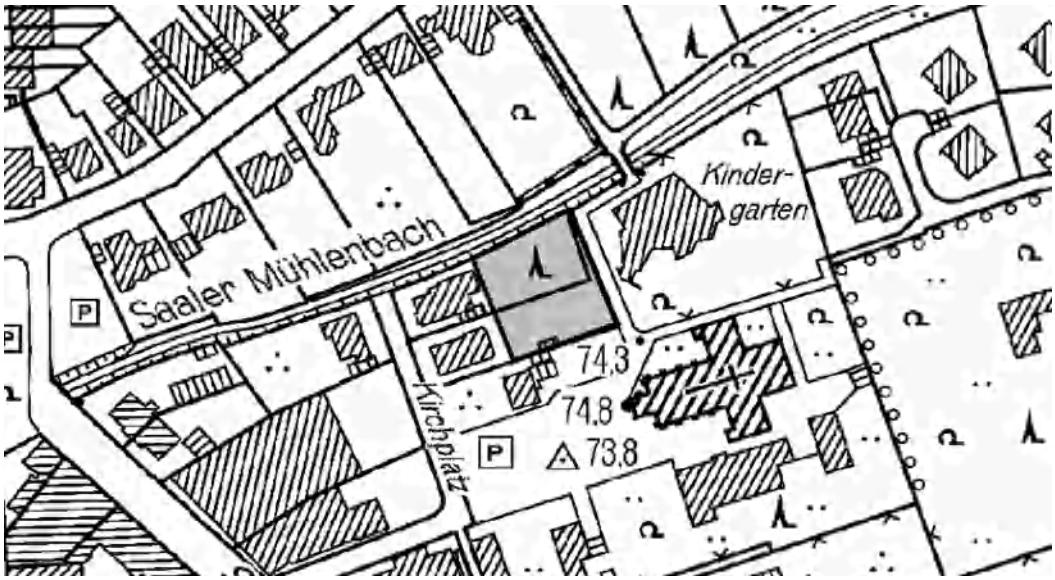


*Abb. **20**: Übersichtsplan Kirchplatz (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **21**: Übersichtsplan Kirchplatz gemäß BP 6148 – Geschäftszentrum Siebenmorgen – (Maßstab ca. 1:1000)*

12. Anregung, für den Siedlungssplitter Nußbaum eine Außenbereichssatzung aufzustellen

Lage	Bereich Nußbaum in Katterbach (Stadtteil 33), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstück 4536; Flur 3 Flurstücke 413/2, 970/332, 972/413, 975/417, 2704, 2706, 2707, 3431, 3432, 4528
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 04.05.2007
Ausschuss	AAB 22.08.2007 (DS 298/2007): Verweis an den Planungsausschuss und den Hauptausschuss

Beschreibung der Fläche

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hatte sich am 04.05.2007 erstmals mit dem Antrag beschäftigt. Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, aufgrund des weiteren Prüfungsbedarfs den Antrag an den Planungsausschuss zu überweisen. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden folgte dieser Empfehlung.

Die hier in Rede stehende Fläche ist im Regionalplan dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet. Der Flächennutzungsplan stellt für den Siedlungssplitter Nußbaum eine Wohnbaufläche dar. Die Gebäude nördlich des Erschließungsweges Nußbaum befinden sich im Landschaftsschutzgebiet, die Gebäude südlich davon außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die im Übersichtsplan dargestellte grob abgegrenzte Fläche (die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes muss in einem zweiten Schritt vorgenommen werden) umfasst den aus mehreren Einfamilienhäusern, einem Mehrfamilienhaus, einer Scheune mit Stallungs- und Nebengebäude bestehenden Siedlungssplitter Nußbaum. Die Antragsteller beabsichtigen, das stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus zu erneuern sowie die Scheunenanlagen umzunutzen. Die Maßnahmen sind auf der derzeitigen Rechtsgrundlage – dem § 35 BauGB (baulicher Außenbereich) – nicht genehmigungsfähig.

Um die von dem Antragsteller geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchführen zu können, bedarf es der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Mit dem Instrument der Außenbereichssatzung wird das Bauen im Außenbereich insofern erleichtert, als zwei öffentliche Belange außer Kraft gesetzt werden, die ansonsten Vorhaben im Außenbereich entgegenstehen. Es sind dies:

- die Darstellung der betreffenden Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan und
- die Verfestigung einer Splittersiedlung.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, aus den im Folgenden aufgeführten Gründen dem Antrag zu entsprechen und ein Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Siedlungssplitter Nußbaum einzuleiten:

1) Der aktuelle Flächennutzungsplan weist um den Siedlungssplitter Nußbaum herum großflächig Wohnbauflächen aus.

2) Der Siedlungssplitter Nußbaum ist vergleichsweise kompakt bebaut und weist im Kern kei-

ne größeren Freiflächen auf, die infolge einer Satzung zusätzlich bebaut werden könnten. Eine erhebliche bauliche Verdichtung, die einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Außenbereich sowie den im ASSG am 03.12.2009 formulierten Grundsätzen des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zuwiderlaufen würden, ist allein aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von größeren Bauflächen im genannten Siedlungssplitter nicht zu befürchten. Im Gegensatz zu dem in dieser Vorlage nachfolgend besprochenen Antrag handelt es sich hier also nicht um eine bauliche Nachverdichtung oder -erweiterung, sondern um Umbaumaßnahmen im Bestand.

3) Auch nach Aufstellung einer Außenbereichssatzung gelten weiterhin die strengen Regelungen des § 35 BauGB für Bauen im Außenbereich; dieser Paragraph bietet ausreichend gesetzliche Möglichkeiten, ungewünschte Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zu verhindern.
;

Abb. 22: Übersichtsplan Nußbaum (Maßstab ca. 1:2.500)

13. Anträge zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) für den Bereich Oberheide

Wohnbauland-konzept	Kein Bestandteil des Wohnbaulandkonzepts
Lage	Bereich Oberheide in Asselborn (Stadtteil 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 4, Flurstücke 16, 1762 und 1833
Anlass	Schriftliche Anträge vom 11.06.11 bzw. 25.07.2011
Ausschuss	AAB 22.09.2011 (DS 378/2011 und 379/2011): Überweisung an PLA

Beschreibung der Fläche

Bei den Flurstücken 16, 1762 und 1833 handelt es sich um zwei bislang ungenutzte Grundstücke in der Ortslage Oberheide. Die Anträge gemäß § 24 Gemeindeordnung vom 11.06.2011 und 25.07.2011 zielen auf die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) für Oberheide. Oberheide liegt etwa einen Kilometer östlich von Herkenrath und umfasst eine Ansiedlung von zehn Wohnhäusern sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe. Östlich der Ansiedlung, entlang der Landesstraße L 329 (Bärbroicher Straße), befinden sich weitere sieben Wohnhäuser.

Laut Regionalplan liegen die Flächen der Antragsteller außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bestandteile des Kernbereichs von Oberheide als Wohnbauflächen ausgewiesen, die übrige Bebauung von Oberheide als landwirtschaftliche Fläche. Der Landschaftsplan Südkreis spart beide Flächen vom Landschaftsschutz aus.

Für Oberheide wurden bereits mehrere Anträge auf die Erteilung von Bauvorbescheiden bzw. Baugenehmigungen für den Neubau von Wohnhäusern gestellt. Die Anträge konnten nach der bisherigen Rechtslage nicht genehmigt werden, da Oberheide nicht das städtebauliche Gewicht eines in Zusammenhang bebauten Ortsteils besitzt und daher als baulicher Außenbereich (§ 35 BauGB) aufzufassen ist. Zudem ist Oberheide als Splittersiedlung anzusehen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung lehnt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Oberheide aus den folgenden Gründen ab:

1) Der Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) hat in seiner Sitzung am 05.05.2011 (Drucks.-Nr. 454/2010) das Wohnbaulandkonzept 2011 beschlossen und sich damit die darin formulierten Grundsätze und Ziele der Stadtentwicklung zu Eigen gemacht. Einer der dort aufgeführten Grundsätze lautet, die im Stadtgebiet bestehenden Splittersiedlungen nicht weiter auszubauen.

2) Die bei der Stadt eingegangenen Bauvoranfragen über die Errichtung von Wohngebäuden zeigen, dass bei einigen Grundstückseigentümern in Oberheide grundsätzliches Interesse an der baulichen Verwertung ihrer Grundstücke besteht. Sowohl die Verfestigung als auch die bauliche Ausdehnung von Oberheide entsprechen jedoch weder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) noch den stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen, mit neuen Wohngebieten an vorhandene Infrastruktureinrichtungen anzuknüpfen.

Oberheide weist in dieser Hinsicht keine Versorgungseinrichtungen auf, sondern ist vollständig auf entsprechende Angebote in Herkenrath (Kindergärten, Schulen, Geschäfte, andere Dienstleistungen etc.) angewiesen.

3) Sowohl die verkehrliche als auch die infrastrukturelle Erschließung mit Anlagen der Ver- und Entsorgung der Fläche ist zurzeit nicht optimal. Das häusliche Schmutzwasser wird in Oberheide dezentral auf den Grundstücken über Kleinkläranlagen bzw. über aufwendige Druckleitungen entsorgt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Privatstraße Oberheide.

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

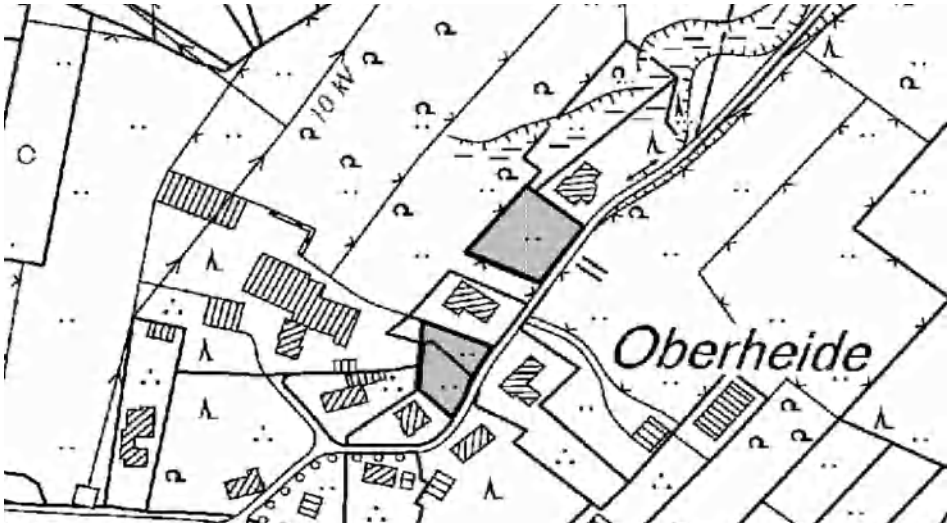
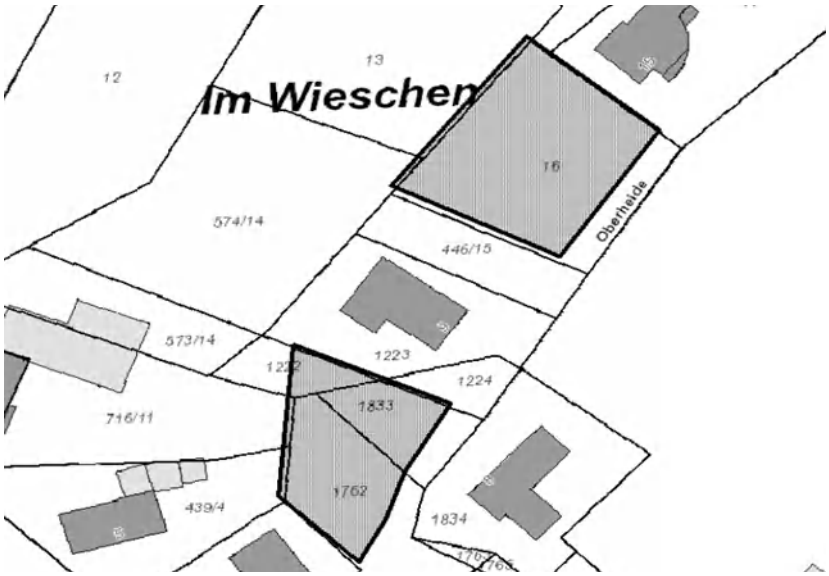


*Abb. **23**: Übersichtsplan Oberheide (Maßstab ca. 1:2.500)*



14. *Abb. **24**: Übersichtsplan Oberheide (Maßstab ca. 1:1.000)*

15. Anregung, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Planungsrecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Flurstücken 1419/574 und 1422/574, Flur 2, Gemarkung Paffrath (Schildgen), herzustellen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 11-91 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Odenthaler Markweg in Schildgen (Stadtteil 11), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 1422/574, 1423/574
Anlass	Schriftlicher Antrag vom 17.09.2010
Ausschuss	AAB 28.01.2010 (DS 560/2009): Verweis an den ASSG ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Der Antragsteller regt mit Schreiben vom 17.09.2010 an, im Wege der Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) Planungsrecht für die Bebauung des am Rand der Ortslage Schildgen gelegenen Grundstücks Odenthaler Markweg 61 mit einem Einfamilienhaus zu schaffen. Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut, im östlichen Teilbereich jedoch dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Planungsrecht für die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Wohnhaus besteht dort nicht und müsste im Wege einer Satzung hergestellt werden. Der Antrag wurde erstmals durch den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 28.01.2010 beraten und in den Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) überwiesen.

Die Fläche befindet sich laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag aus den im Folgenden aufgeführten Gründen nicht zu entsprechen:

1) Das Wohnbaulandkonzept bewertet die Fläche hinsichtlich der Eignung für Wohnungsbau aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zu weiterführenden Schulen, der Funktion der angrenzenden Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet und der Bedeutung für eine landschaftsorientierte Erholung negativ.

2) Auch bei dem vorliegenden Antrag sollte berücksichtigt werden, dass die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für ein einzelnes Wohngebäude aus arbeitsökonomischen Aspekten unverhältnismäßig und mit einem hohen Kosten-Nutzen-Verhältnis verbunden ist.

3) Die Entscheidung, ob am Odenthaler Markweg grundsätzlich eine bauliche Entwicklung zukünftig vorstellbar ist, sollte von dem vorliegenden Antrag getrennt betrachtet, aufgrund der Relevanz für die Stadtentwicklung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des neuen Flächennutzungsplans diskutiert und durch den ASSG entschieden werden.

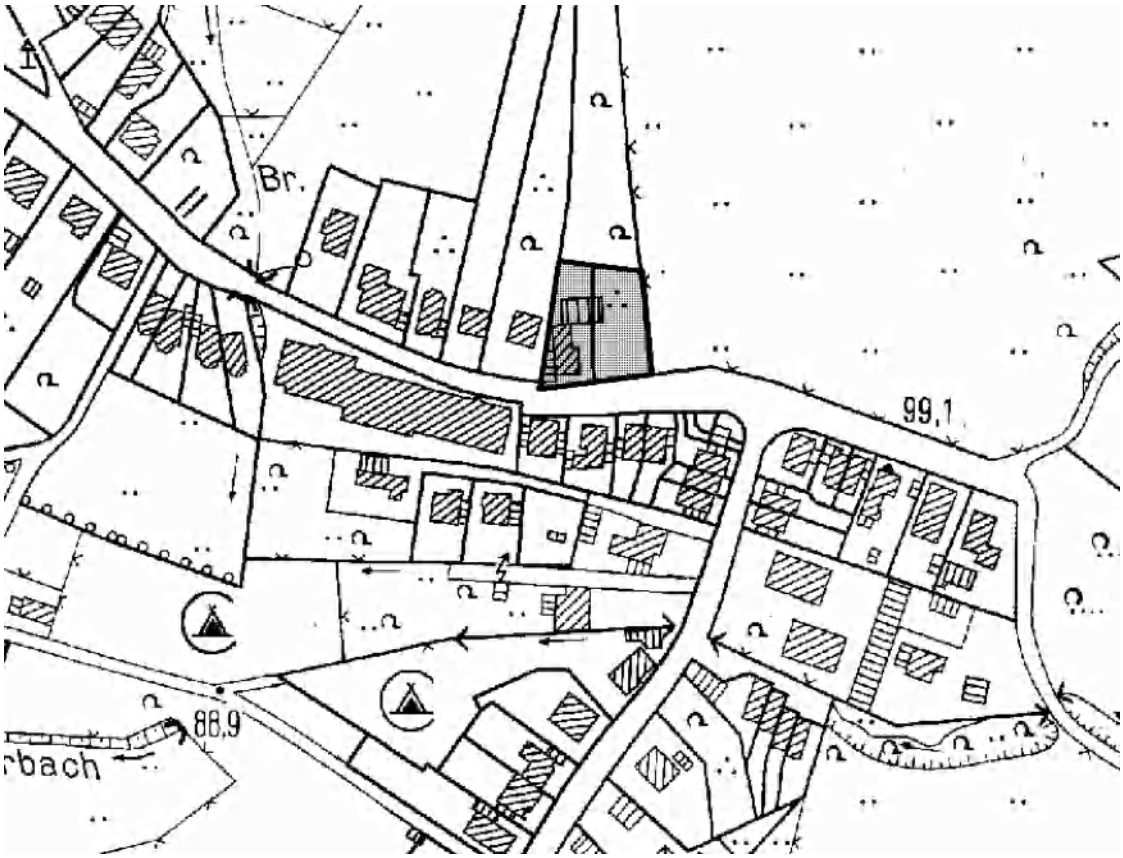


*Abb. **25**: Übersichtsplan Odenthaler Markweg (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **26**: Übersichtsplan Odenthaler Markweg (Maßstab ca. 1:1.000)*

16. Anträge, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Grundstücke Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstücke 806 und 1002 bis 1005 (Silberkauler Weg) zu schaffen

Wohnbau-landkonzept	Fläche Nr.: 42-218 insgesamt beziehungsweise 42-218a bis 42-218d sowie 42-423a (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Silberkauler Weg in Asselborn (Stadtteil 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstücke 806, 1002, 1003, 1004 und 1005
Anlass	Anträge nach § 24 Gemeindeordnung NRW vom 08.01.2007, 11.06.2007, 10.07.2007 und 27.08.2007; mündlicher Antrag der SPD-Fraktion am 01.03.2011 im ASSG
Ausschuss	AAB 30.05.2007, 30.08.2007, 28.11.2007 Verweis an den PLA ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Für die fünf Flurstücke liegen fünf Anträge nach § 24 Gemeindeordnung NRW vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu schaffen. Vier der fünf Parzellen befinden sich auf der nördlichen Seite des Silberkauler Weges, die fünfte Parzelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden befasste sich in seinen Sitzungen am 30.05., 30.08. und 28.11.2007 mit den Anregungen und überwies sie an den Planungsausschuss.

Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Freiaum- und Agrarbereich und im Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung, im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Landschaftsplan spart in seiner aktuellen Fassung die Fläche vom Landschaftsschutz aus. Die Fläche liegt bereits im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und kann daher im derzeitigen Zustand nicht bebaut werden. Die Fläche grenzt im Westen an Wohnbebauung an; weiter östlich befindet sich die Splittersiedlung Silberkaule.

Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung sollte auf den betreffenden Flächen nicht gebaut werden. Entsprechend dem „Nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement“ soll von einer Ausweitung von Splittersiedlungen abgesehen werden. Das Wohnbaulandkonzept 2011 führt diese Fläche daher als „unzureichend geeignet“ auf und rät aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten und Grundschule) von einer Wohnbebauung ab. Zudem würde mit einer Bebauung der Parzellen die Siedlung entlang des Silberkauler Weges in den Freiraum ausgedehnt und tendenziell eine bauliche Verbindung zwischen Herkenrath und dem Siedlungssplitter Silberkaule geschaffen.

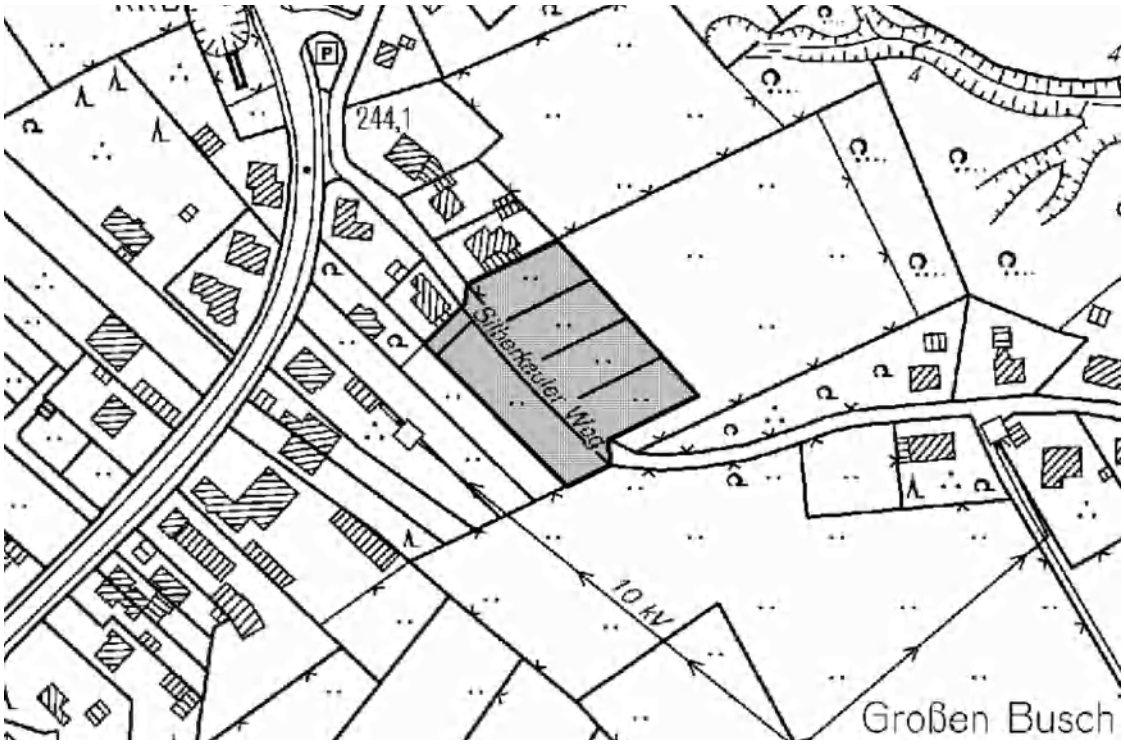


*Abb. **27**: Übersichtsplan Silberkauler Weg (Maßstab ca. 1:2.500)*

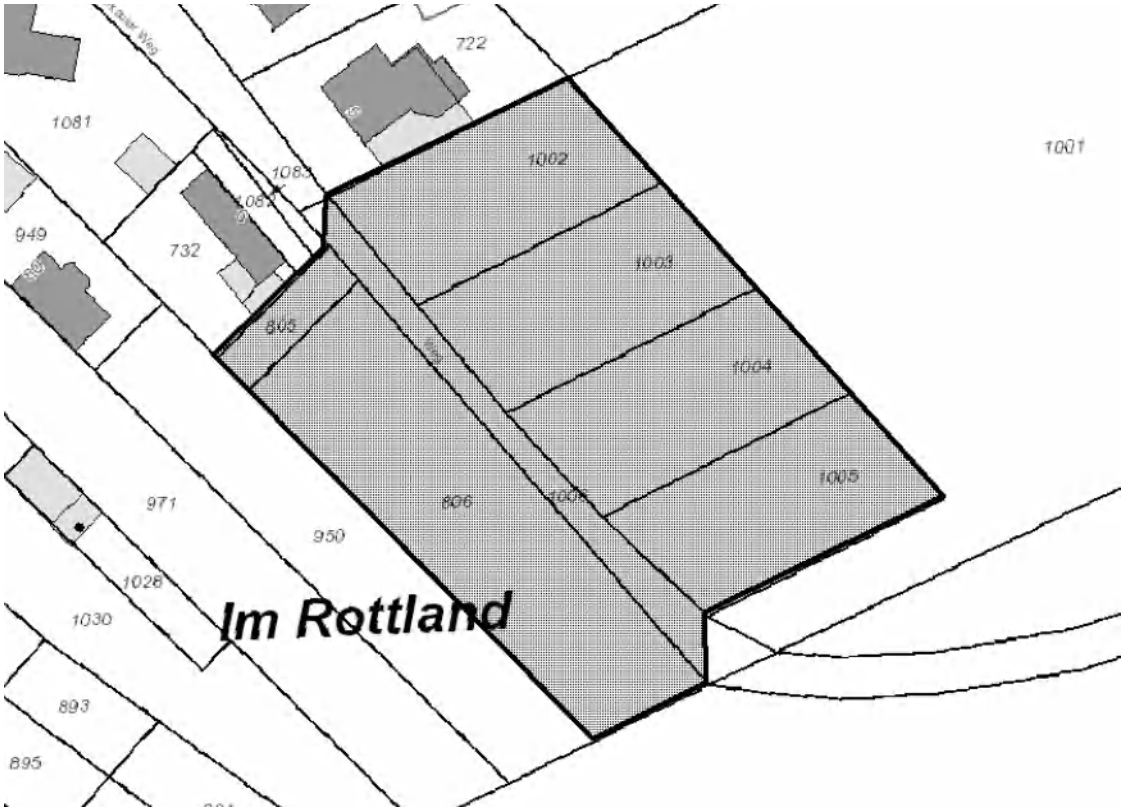


*Abb. **28**: Übersichtsplan Silberkauler Weg (Maßstab ca. 1:1.000)*

IV. Schriftliche und mündliche informelle Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Neben den Bürgeranträgen gemäß § 24 GO NRW liegen der Verwaltung weitere informelle Anfragen von Bürgern vor, über die im Rahmen dieser Vorlage mit beschlossen werden sollte. Damit soll den betroffenen Bürgern der Aufwand für eine formale Antragstellung erspart werden. Auch diese Flächen waren größtenteils bereits in der Vorlage 0191/2011 enthalten. Über sie wurde jedoch aufgrund der Größe von weniger als 0,5 Hektar nicht beschlossen.

17. Anregung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Alter Traßweg 86, Gemarkung Refrath, Flur 6, Flurstück 4150 (Kippekausen) zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 63-1000 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Alter Trassweg in Kippekausen (Stadtteil 63), Gemarkung Refrath, Flur 6, Flurstück 4150
Anlass	Informelle Anfrage des Grundstückseigentümers vom 06.07.2010
Ausschuss	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die informelle schriftliche Anfrage vom 06.07.2010 zielt auf die Bebauung des am Alten Traßweg im Wald gelegenen Flurstücks 4150 mit einem Wohnhaus. Die beiden Nach-bargrundstücke sind jeweils mit einem Wohnhaus bebaut. In diesem Abschnitt ist der Alte Traßweg durch eine Streusiedlung aus Einzelhäusern geprägt, die für sich gesehen keinen in Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben. Die Bebauung des betreffenden Grundstücks ist daher auf der Grundlage des § 35 BauGB (baulicher Außenbereich) nicht möglich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung müssten im Wege der Aufstellung einer Außenbereichssatzung bzw. eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Das in Rede stehende Flurstück ist im Regionalplan als „Regionaler Grünzug/ Waldbereich/ Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftlichen Erholung“ erfasst. Der städtische Flächennutzungsplan stellt eine Waldfläche dar. Das Flurstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Auf der gegenüberliegenden, nördlichen Seite des Alten Traßweges befindet sich das Naturschutzgebiet Gierather Wald.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, von der Aufstellung einer Außenbereichssatzung oder eines Bebauungsplanes aus den folgenden Gründen abzusehen:

1) Das Antragsgrundstück befindet sich mitten im Wald. Die dort anzutreffende Streusiedlung aus vereinzelten Wohnhäusern ohne erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang entspricht weder den heutigen Anforderungen einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung noch dem im Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) am 03.12.2009 getroffenen Grundsatzbeschluss des Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung. Die Aufstellung eines Bebau-

ungsplans oder einer Außenbereichssatzung würde dazu führen, die Streusiedlung im Wald zu verfestigen.

2) Im Umfeld des Antragsgrundstücks überwiegen aufgrund der Lage im Wald eindeutig die im Regionalplan, im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan niedergelegten Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Weder die Darstellung „Regionaler Grünzug“ im Regionalplan noch „Wald“ im Flächennutzungsplan sind mit einer Ausweitung der Bebauung am Alten Traßweg zu vereinbaren. Auch die Lage unmittelbar am Naturschutzgebiet Gierather Wald spricht gegen die Ausweitung der Bebauung am Alten Traßweg.

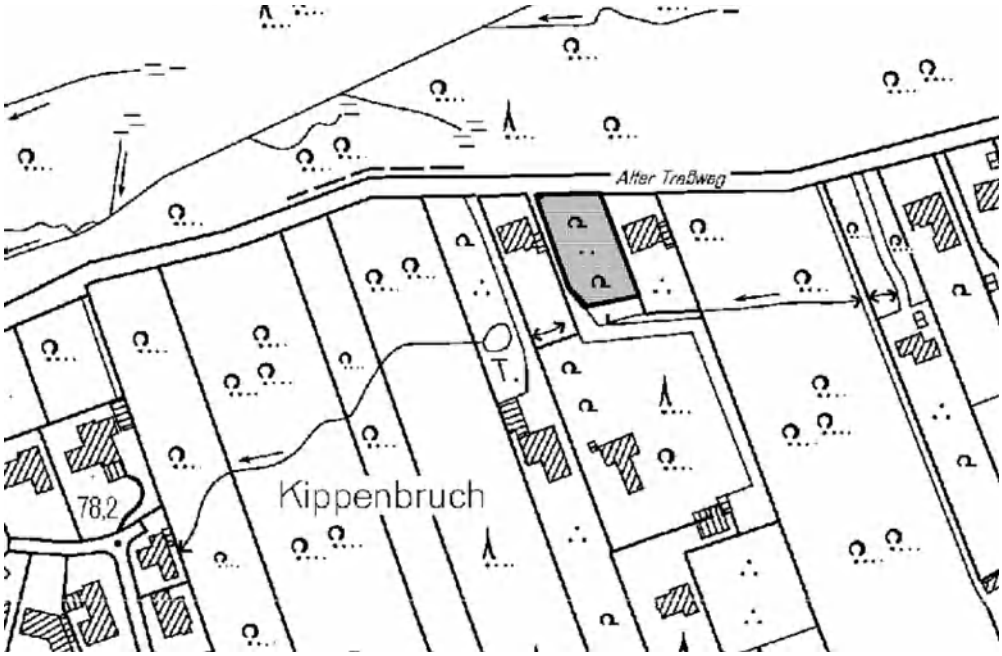


*Abb. **29**: Übersichtsplan Alter Traßweg (Maßstab ca. 1:2.500)*

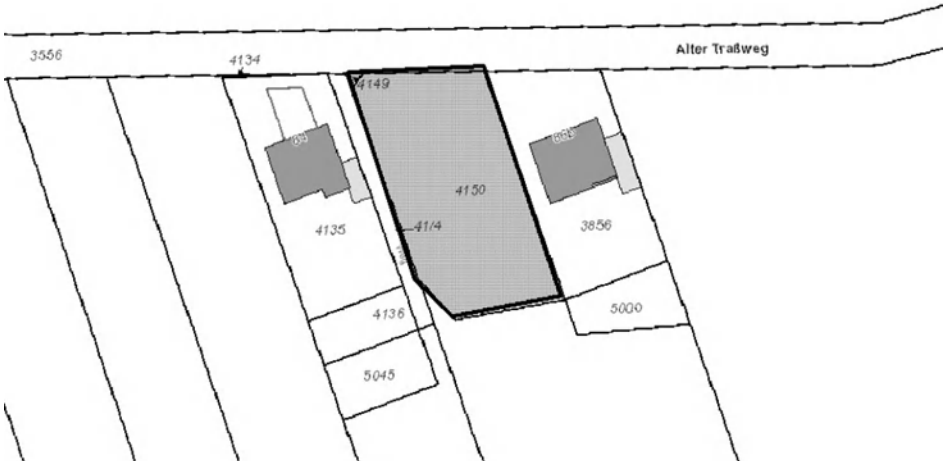


*Abb. **30**: Übersichtsplan Alter Traßweg (Maßstab ca. 1:1.000)*

18. Anregung, durch die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Am Klutstein (Katterbach) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Fläche Nr.: 12-28 und 12-58 (Bebauung wird nicht empfohlen)
Lage	Bereich Am Klutstein in Katterbach (Stadtteil 12), Gemarkung Paffrath, Flur 8, Flurstücke 543 und 544
Anlass	Informelle Anfrage des Grundstückseigentümers
Ausschuss	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die vorliegende Anfrage zielt auf die Schaffung von Planungsrecht für zwei am Ende der Straße Am Klutstein gelegenen Grundstücke. Die Grundstücke waren wie die bereits bebauten Nachbargrundstücke Teil einer Fläche, auf der lange Zeit ein Erholungsheim der Chemischen Fabrik Kalk stand. Sie sind heute dem baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und somit ohne qualifiziertes Planungsrecht – etwa eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 3 Nr. 3 BauGB – nicht bebaubar. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines großen zweigeschossigen Wohnhauses. Zu der ca. 0,1 ha großen Fläche wurde bislang noch kein Beschluss gefasst.

Die Fläche liegt entsprechend dem Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche aus. Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Empfehlung der Verwaltung

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Schaffung von Planungsrecht für ein oder zwei, nach Maß der baulichen Nutzung der Nachbarschaftsbebauung angepasste Wohnhäuser auf der hier in Rede stehenden Fläche im Wege eines Satzungsverfahrens vorstellbar, denn durch sie würde die Wohnsiedlung Am Klutstein bis zum letzten gegenüberliegenden Wohnhaus abgerundet.

Die Verwaltung empfiehlt dennoch, aus den folgenden Gründen von der Einleitung eines Planverfahrens abzusehen:

1) Ein Satzungsverfahren zur Schaffung von Baurecht für ein oder zwei Wohnhäuser ist trotz der geringen Flächengröße vergleichsweise zeitaufwändig und steht in einem negativen Kosten-Nutzen-Verhältnis.

2) Das Grundstück liegt dezentral am Rand von Katterbach nahe der Grenze zur Stadt Köln. Das Nahversorgungszentrum Schildgen sowie weitere wichtige soziale und Versorgungseinrichtungen sind vergleichsweise weit entfernt.

3) Nach dem Eignungstest des Wohnbaulandkonzepts ist die Fläche für eine Wohnbebauung nur unzureichend geeignet.

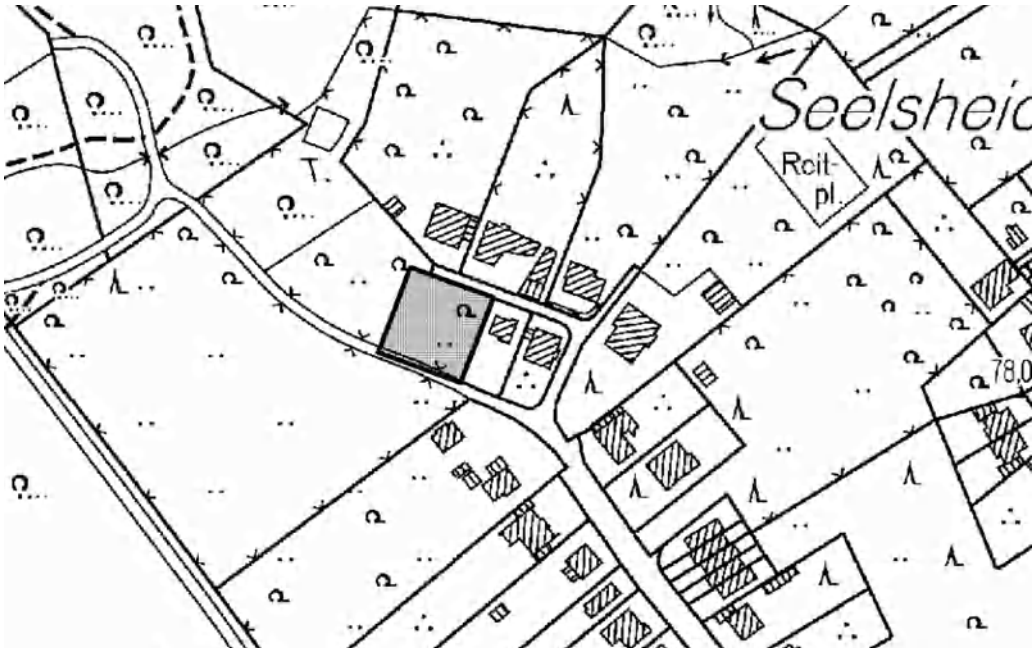


*Abb. **31**: Übersichtsplan Am Klutstein (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **32**: Übersichtsplan Am Klutstein (Maßstab ca. 1:1.000)*

19. Anfrage zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Herkenfelder Weg (Katterbach)

Wohnbaulandkonzept	Fläche Nr.: 12-57b (Empfehlung zur Bebauung)
Lage	Bereich Herkenfelder Weg in Katterbach (Stadtteil 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 3647, 4309, 4313, 4316 und 4322
Anlass	Informelle schriftliche Anfrage vom 11.09.2010
Ausschuss	ASSG 05.05.2011: kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Im Gegensatz zum formellen Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW über eine Bebauung der Flächen Nr.12-57 und 12-1000 am Herkenfelder Weg wird die schriftliche Anfrage zur Bebauung der Fläche Nr. 12-57b vom 11.09.2010 als informelle Anfrage gewertet.

Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich im nördlichen Abschnitt des Herkenfelder Weges im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Herkenfelder Weg ist in diesem Abschnitt, östlich der Antragsfläche, vollständig bebaut und bildet dort einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Mit einer Bebauung der vorliegenden Fläche würde der Ortsteil abgerundet. Hierzu müssten die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wege einer Ergänzungssatzung oder eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Regionalplan weist die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Fläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, aus den im Folgenden genannten stadtplanerischen und städtebaulichen Gründen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Wege der Aufstellung einer Ergänzungssatzung oder eines Bebauungsplanes zu schaffen:

1) Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei einer Bebauung der Antragsfläche mit Wohnhäusern um eine Abrundung der Siedlung, und nicht, wie bei den weiter südlich gelegenen Teilflächen Nr. 12-57 und 12-1000 (siehe Punkt 7), um die Erweiterung einer Splittersiedlung. Die gegenüberliegende Seite des Herkenfelder Weges ist bei der hier in Rede stehenden Fläche bereits bebaut, die Grundstücke sind voll erschlossen.

2) Die Untersuchung der Fläche im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes führte ebenfalls zu einer positiven Bewertung hinsichtlich der Eignung für eine Wohnbebauung. In Bezug auf die Entfernungen zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schulen) überwiegen die positiven Bewertungen. Auch in Bezug auf die Lage zu ÖPNV-Haltestellen sowie auf den Erschließungs- und Entwässerungsaufwand wird die Fläche für eine Bebauung positiv eingestuft.

3) Die Fläche könnte mit etwa vier Wohnhäusern bebaut werden. Der Zeitaufwand für die Durchführung eines Satzungs- oder Bauleitplanverfahrens ist vergleichbar mit dem einer „einfachen“ Satzung für ein oder zwei Wohnhäuser. Im Vergleich zu Satzungsverfahren zur Um-

setzung der meisten anderen Bürgeranträgen wäre daher im vorliegenden Fall das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen günstiger.

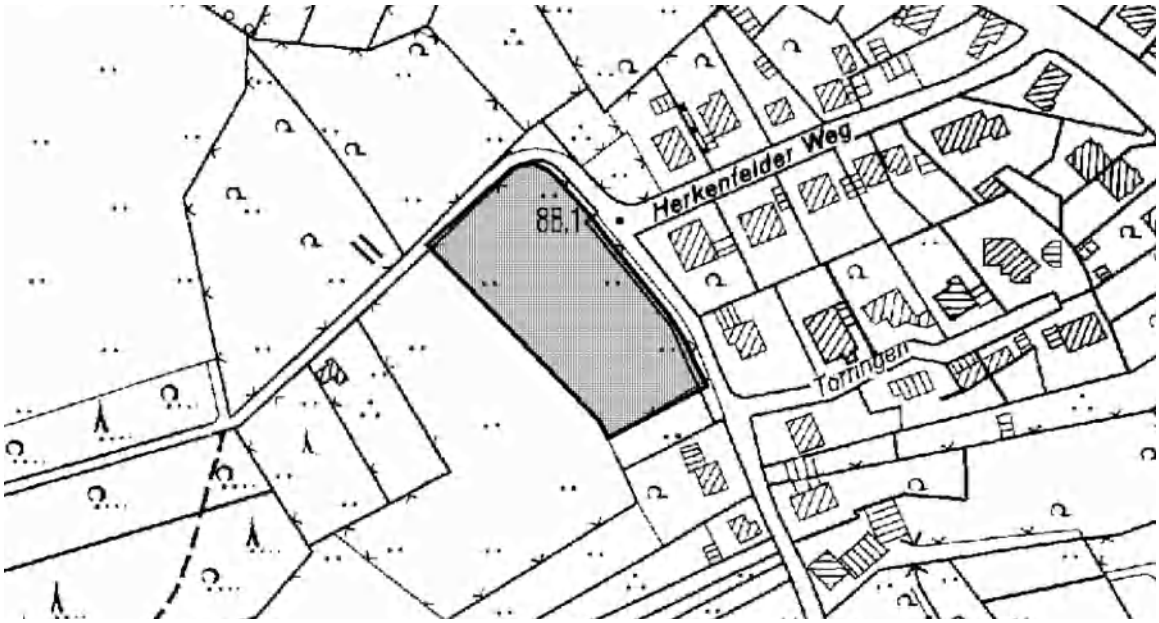


*Abb. **33**: Übersichtsplan Herkenfelder Weg (Maßstab ca. 1:2.500)*

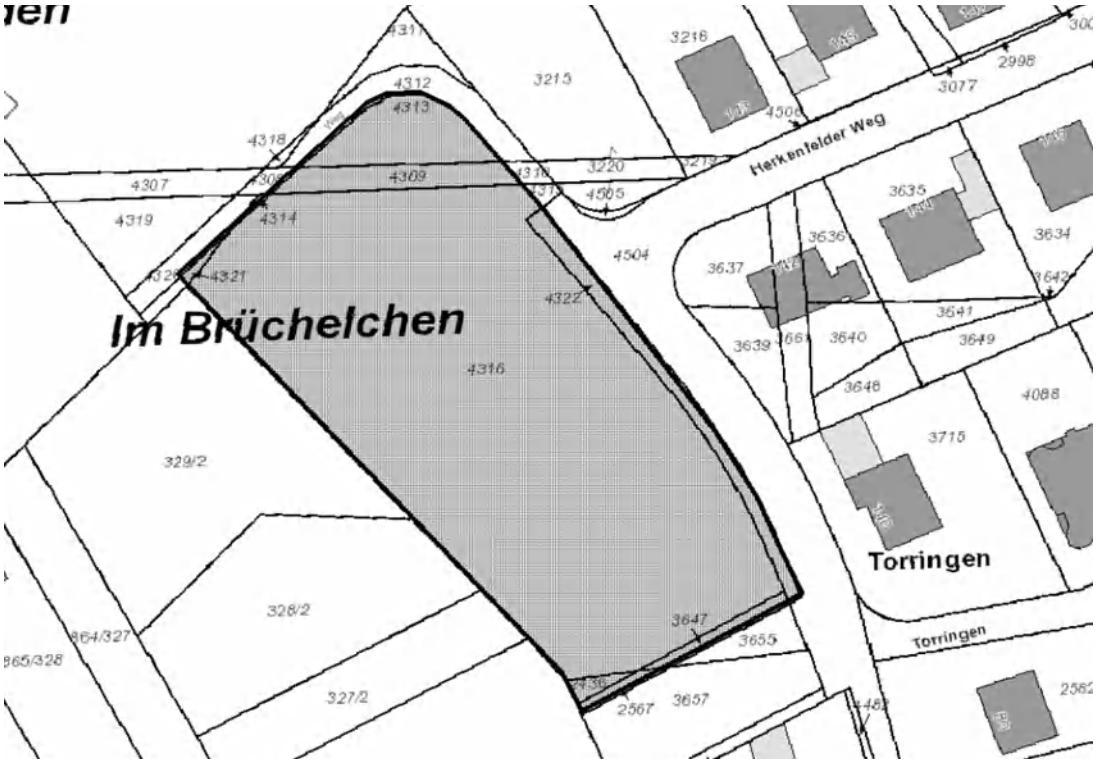


*Abb. **34**: Übersichtsplan Herkenfelder Weg (Maßstab ca. 1:1.000)*

20. Antrag, für die Flurstücke Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 1607/173, 1608/173, 1609/173, 1610/173 (Katterbach) im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen

Wohnbaulandkonzept	Fläche Nr.: 12-54a (Empfehlung zur Bebauung)
Lage	Bereich Kempener Straße in Katterbach (Stadtteil 12), Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke 1607/173, 1608/173, 1609/173, 1610/173 und 3043
Anlass	Schriftliche informelle Anfrage vom 10.01.2003
Ausschuss	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die im Auftrag der Grundstückseigentümer eingereichte informelle Anfrage vom 10.01.2003 richtet sich auf die Aufstellung eines Bebauungsplans zwecks Bebauung von vier Flurstücken entlang einer von der Kempener Straße abzweigenden schmalen Erschließungsstraße. Die in Rede stehenden Grundstücke sind momentan dem baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Die gegenüberliegende Straßenseite der Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1255 – Hufer Weg – aus dem Jahr 1982, der dort eine Grünfläche festsetzt. Die Bebauungsgrenze gemäß Bebauungsplan bzw. entsprechend der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB endet momentan auf Höhe der Wohngebäude Kempener Straße 114a / 110a. Für die Errichtung des Wohnhauses Kempener Straße 110a wurde im Jahr 2002 der Bebauungsplan Nr. 1225 – Hufer Weg – im vereinfachten Verfahren geändert.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Regionalplan sieht dort einen Regionalen Grünzug und einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vor. Gemäß dem Landschaftsplan ist sie wie die nähere Umgebung auch vom Landschaftsschutz ausgenommen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag aus den folgenden Gründen nicht zu entsprechen:

1) Die Ausweisung „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans zielt darauf, den Bereich großflächig von einer Bebauung freizuhalten. Unter anderem ist die Fläche Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Als Grünfinger des östlich angrenzenden Waldfläche liegen die Grundstücke in einem ökologisch wertvollen Bereich.

2) Sowohl der Flächennutzungsplan als auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1255 – Hufer Weg – einschließlich der 1. Änderungen sehen eine klare Siedlungsabgrenzung vor, die vor Ort durch die rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke am Rotdornbusch und die straßenzugewandte Bebauung entlang der Kempener Straße definiert wird. Die Bebauung entlang der von der Kempener Straße abzweigenden Stichstraße reicht bis zu den Wohngebäuden Kempener Straße 114a / 110a. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr.1255 – Hufer Weg –, auf der gegenüberliegenden Seite der Antragsgrundstücken eine Grünfläche vorzusehen, erscheint nach wie vor sinnvoll. Durch die laut dem vorliegenden Antrag beabsichtigte Bebauung würde die Siedlung entlang der Stichstraße einseitig in den Außenbereich fortgeführt, was einer städtebaulich geordneten Entwicklung widerspricht.

Aus stadtplanerischer Sicht sollte ein weiteres Zusammenwachsen der ehemals getrennten Ortsteile Paffrath und Schildgen-Katterbach vermieden werden.

3) Zudem wird auf den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses (ASSG) vom 03.12.2009 mit dem dort formulierten Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung hingewiesen. Zudem sind in Katterbach vergleichsweise viele Flächen im Innenbereich (ca. 5,7ha) nach derzeitigem Planungsrecht bereits bebaubar.

Abb. 35: Übersichtsplan Kempener Straße (Maßstab ca. 1:2.500)

*Abb. **36**: Übersichtsplan Kempener Straße (Maßstab ca. 1:1.000)*

21. Anfrage, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im südöstlichen Kreuzungsbereich L 195/ K 41 (Moitzfeld) zu schaffen

Wohnbauland-konzept	Kein Bestandteil des Wohnbaulandkonzepts
Lage	Kreuzungsbereich L 195/ K 41 in Moitzfeld (Stadtteil 55), Gemarkung Bensberg Honschaft, Flur 4, Flurstücke 1447, 1511, 3185, 3321, 3322
Anlass	Informelle Anfrage eines Grundstückseigentümers
Ausschuss	Noch nicht in einem Ausschuss behandelt

Beschreibung der Fläche

Die Anfrage betrifft einen Freiraumbereich südlich von Birkerhöhe, im erweiterten Kreuzungsbereich der Kreisstraße K 41 (Moitzfeld) und der Landesstraße L 195 (Friedrich-Ebert-Straße), der durch zwei landwirtschaftliche Hofstellen und insgesamt vier Wohngebäude genutzt wird. Laut Regionalplan liegt die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan spart die Fläche aus dem Landschaftsschutz aus.

Bei der Anfrage geht es um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Nachfolgenutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Der westliche Teil der Fläche befindet sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Im Jahr 2010 wurde seitens der Erbengemeinschaft eine Bauvoranfrage über die Errichtung von Wohnhäusern gestellt. Die Erbengemeinschaft sah den Abriss der planungsrechtlich privilegierten landwirtschaftlichen Hofstelle und den Neubau von fünf zweigeschossigen Wohnhäusern vor. Das Vorhaben konnte auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht genehmigt werden, da die Ausweisung des Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) und die Befürchtung, mit dem Vorhaben werde die Splittersiedlung verfestigt bzw. erweitert, als öffentliche Belange einer Genehmigung entgegenstanden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen können für ein großflächige Wohnbebauung als Nachfolgenutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht durch eine Satzung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB, sondern nur durch ein Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Empfehlung der Verwaltung

Eine bauliche Entwicklung südlich der K 41 ist aus stadtplanerischer Sicht vorstellbar. Grundsätzlich sind jedoch auch andere (z.B. zentrumsergänzende) Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche denkbar. Diese Frage sollte jedoch angesichts der Größe der Fläche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geklärt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, für diese Fläche im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans alternative Nutzungsoptionen zu prüfen.

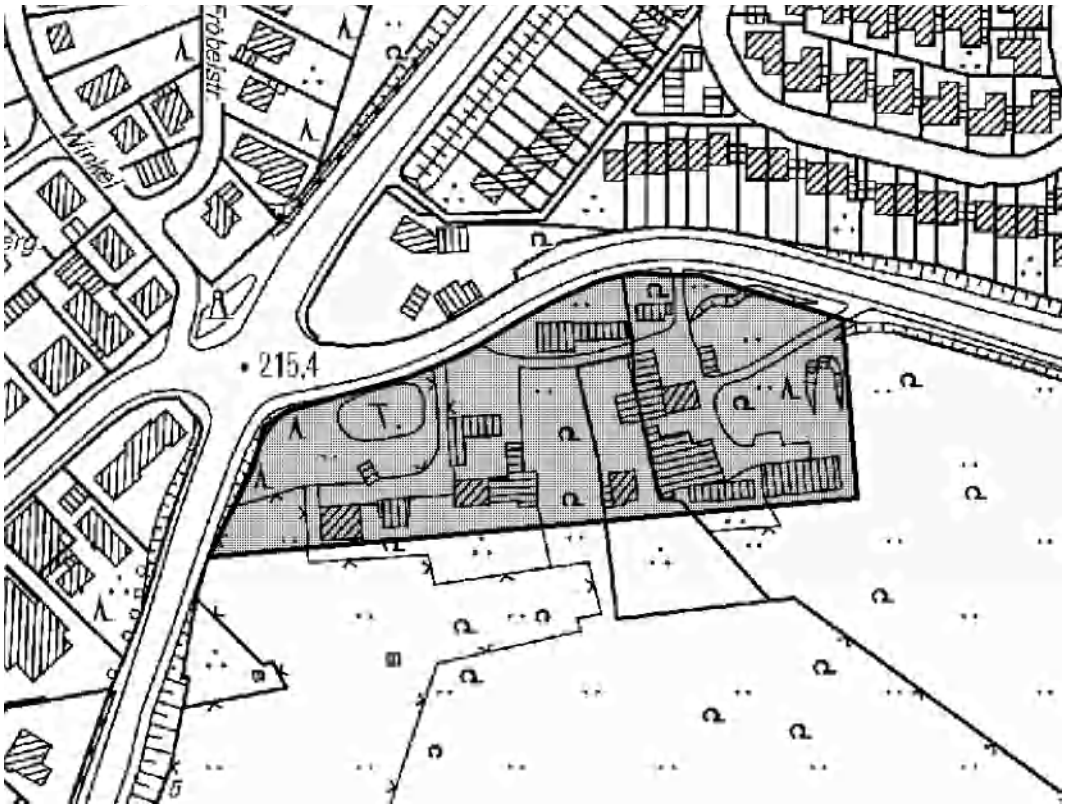


*Abb. **37**: Übersichtsplan Moitzfeld (Maßstab ca. 1:2.500)*

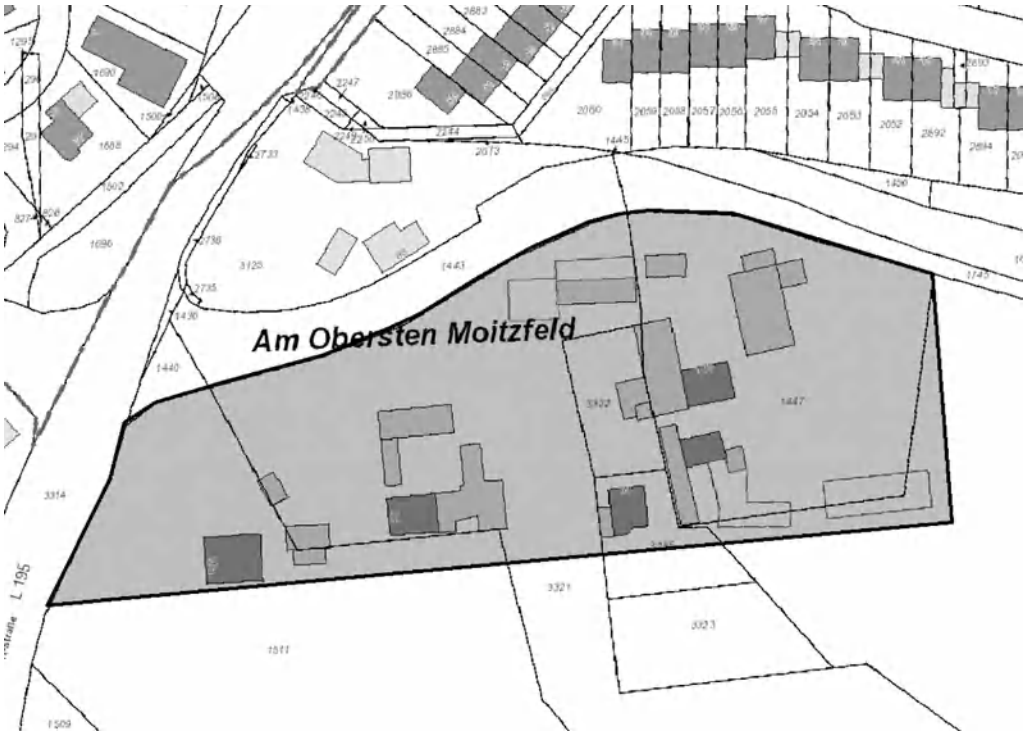


*Abb. **38**: Übersichtsplan Moitzfeld (Maßstab ca. 1:1.000)*

22. Anfrage zur Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf den Flurstücken 274, 276/1 und 2012, Flur 3, Gemarkung Paffrath

Wohnbaulandkonzept	Flächen Nr. 14-1000 (Bebauung wird nicht empfohlen) und 14-2 (Baulücke)
Lage	Bereich Pannenberg in Paffrath (Stadtteil 14), Gemarkung Paffrath, Flur 3, Flurstücke 274, 276/1 und 2012
Anlass	Mündliche informelle Anfrage vom 20.01.2011
Ausschuss	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die informelle Anfrage vom 20.01.2011 zielt auf eine Bebauung von Grundstücken an der Straße Pannenberg in Paffrath. Die Fläche unterteilt sich in einen straßenbegleitenden Abschnitt (Flurstücke 276/1 und 2012) sowie in einen rückwärtigen Bereich im Hinterland (Flurstück 274). Beide Flächen wurden unter den Nummern 14-1000 sowie 14-2 bereits in der Sitzung des ASSG am 05.05.2011 behandelt, es wurde jedoch aufgrund der geringen Größe von unter 0,5ha kein Beschluss gefasst.

<u>Straßenbegleitende Fläche zwischen den Grundstücken Pannenberg 33 und 45 (Flurstücke 276/1 und 2012)</u>

Der entlang der Straße Pannenberg gelegene Teil der Antragsfläche befindet sich laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. in einem Regionalen Grünzug. Der städtische Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Dieser Teil der Fläche befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzbereiches.

Die noch unbebauten Flurstücke 276/1 und 2012 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21/1 – Pannenberg. Der Bebauungsplan weist dort eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Da jedoch die unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Grundstücke bereits auf der Grundlage von erteilten Baugenehmigungen bebaut wurden, ist eine Baugenehmigung für ein oder zwei Wohnhäuser im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des aus dem Jahr 1971 stammenden, jedoch noch rechtskräftigen Bebauungsplans denkbar. Die tatsächliche Bebaubarkeit des Grundstücks kann mittels einer Bauvoranfrage geklärt werden.

<u>Hinterlandfläche (Flurstück 274)</u>

Der zweite Teilbereich der Antragsfläche, das Flurstück 274, liegt im Hinterland der Wohngrundstücke am Pannenberg. Nach einer Bebauungsmöglichkeit für diesen rückwärtigen Bereich wurde bereits im Juli 2008 bei der Verwaltung angefragt. Der Regionalplan weist ebenso einen Allgemeinen Siedlungsbereich / Regionalen Grünzug aus. Im Unterschied zu dem Bereich entlang der Straße ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Auch dieser Bereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Der Bereich wird von zwei Bebauungsplänen abgedeckt. Im östlichen Abschnitt gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21/1 – Pannenberg -, der dort eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine mittlerweile überholte und nicht mehr aktuelle Verkehrstrasse vorsieht. Der westliche Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1452 – Im Kamp – aus dem Jahr 1998, der dort eine öffentliche Grünfläche vorsieht. Eine Bebauung des

Flurstücks 274 mit Wohnhäusern bedarf einer Änderung der beiden genannten Bebauungspläne, da sie hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft, öffentliche Grünfläche) nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar wäre.

Da sich eine Bebauung der straßenbegleitenden Flurstücke 276/1 und 2012 im Wege des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens klären lässt, beschränkt sich die Beschlussempfehlung der Verwaltung ausschließlich auf eine Bebauung der Hinterlandfläche, Flurstück 274.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt hier, dem Antrag auf Baurecht für das Flurstück 274 aus den folgenden Gründen nicht zu folgen:

1) Der städtebauliche Leitgedanke, der dem Bebauungsplan Nr. 21/1 – Pannenberg – zu Grunde liegt, ist zweifelsfrei eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Straße Pannenberg. Eine Hinterlandbebauung in zweiter Baureihe würde diesem Leitgedanken sowie einer städtebaulich geordneten Entwicklung widersprechen. Sie könnte nur über eine neue, von der Straße Pannenberg abzweigende eigene Verkehrserschließung erfolgen, die sich in einen „grünen Landschaftskeil“ hineinschiebt. Hierzu müsste auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

2) Auf dem Grundstück hat sich im Laufe der Zeit eine Baum- und Strauchvegetation entwickelt, die den ökologisch wertvollen östlich angrenzenden Wald ergänzt. Eine Bebauung des Grundstücks würde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten.

3) Eine verstärkte städtebauliche Entwicklung steht in Widerspruch zu der Ausweisung „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans.

4) Aus Sicht der Stadtentwicklung sollte die Bauflächenentwicklung in Paffrath aufgrund der zurückgehenden Nachfrage eher auf die zahlreichen Flächen mit vorhandenem Baurecht sowie wenige weitere Neubauflächen begrenzt und auf eine Mobilisierung der großen Anzahl der Baulücken und kleinen geeigneten Bauflächen konzentriert werden.

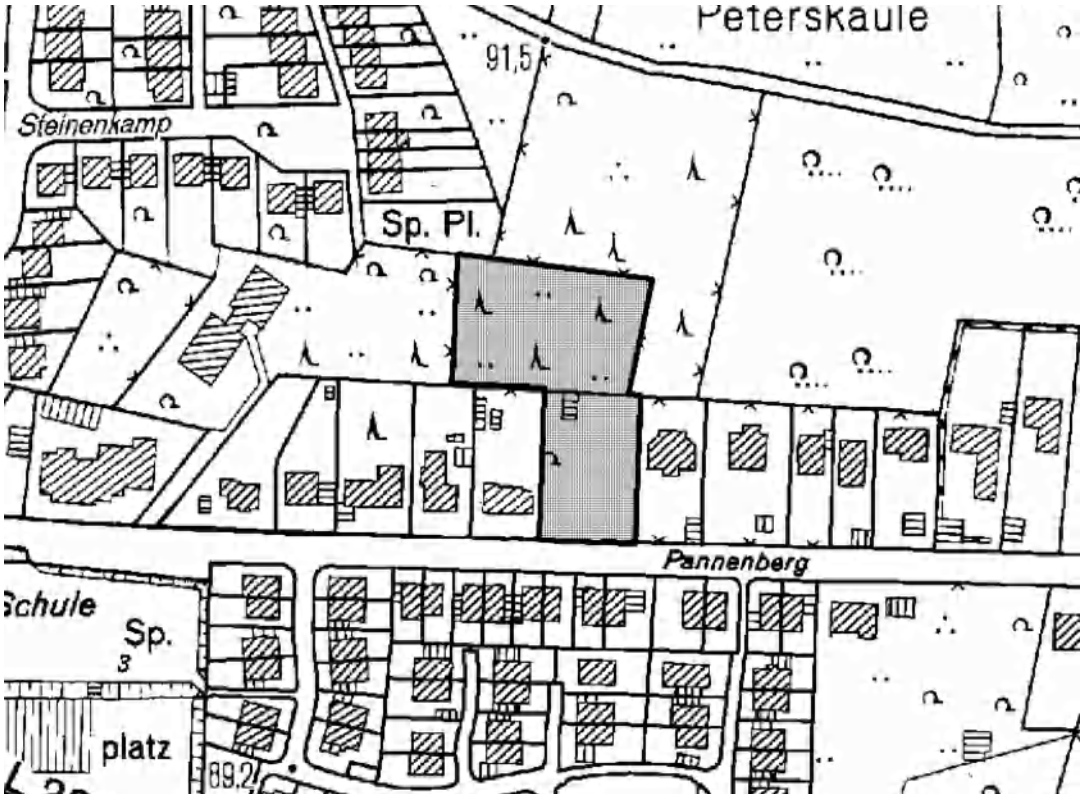


*Abb. **39**: Übersichtsplan Pannenberg (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **40**: Übersichtsplan Pannenberg (Maßstab ca. 1:1.000)*

23. Anfrage zur Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 1206, Flur 11, Gemarkung Herkenrath (Steinbacher Weg)

Wohnbaulandkonzept	Fläche Nr.: 42-1000 (Bebauung nicht zu empfehlen)
Lage	Bereich Steinbacher Weg in Asselborn (Stadtteil 42), Gemarkung Herkenrath, Flur 11, Flurstück 1206
Anlass	Informelle Anfrage vom 06.03.2008
Ausschuss	ASSG 05.05.2011 (DS 191/2011): kein Beschluss zu Flächen kleiner 0,5 Hektar

Beschreibung der Fläche

Die informelle Anfrage vom 06.03.2008 zielt auf die Bebauung einer mit Wald bestandenen Fläche am Steinbacher Weg in Asselborn. Die Fläche grenzt an den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) Nr. 4233 – Steinbacher Weg – an, die erst kürzlich zum 31.03.2012 Rechtskraft erlangte.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) Nr. 4233 – Steinbacher Weg – beruhte auf einer Anregung aus dem Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr (AUIV), der in seiner Sitzung am 08.11.2007 den Planungsausschuss gebeten hatte, die Voraussetzungen für den Erlass einer Abrundungssatzung zu schaffen. Durch den Ergänzungsteil der KES wurde eine durch die umgebende Bebauung geprägte, spitz zulaufende Fläche im Bereich der Straßen Rottweg und Steinbacher Weg in den Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) einbezogen und somit Baurecht geschaffen.

Die vorliegende Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraumbereich sowie als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung erfasst. Der Flächennutzungsplan stellt eine Waldfläche dar, der Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag aus den im Folgenden genannten Gründen nicht zu entsprechen:

1) Eine Bebauung der hier in Rede stehenden Fläche widerspricht den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes und den Entwicklungs- und Schutzzielen des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

2) Bereits im Aufstellungsverfahren zur KES Nr. 4233 sprach sich die unter Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises dafür aus, aus Gründen des Waldschutzes auf den Ergänzungsteil der Satzung (die spitz zulaufende Fläche zwischen den Straßen Steinbacher Weg und Rottweg) zu verzichten. Die hier besprochene Fläche ist komplett mit Wald bestanden. Eine Bebauung würde die vollständige Abholzung des Waldes und damit einen erheblichen ökologischen Eingriff bedeuten.

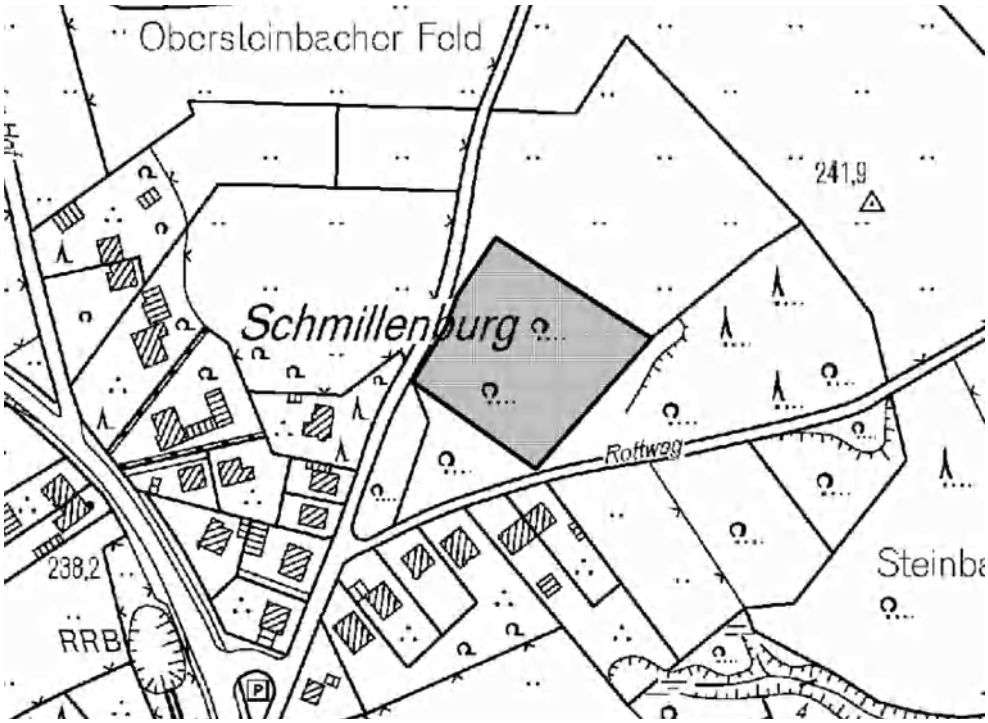


*Abb. **41**: Übersichtsplan Steinbacher Weg (Maßstab ca. 1:2.500)*

*Abb. **42**: Übersichtsplan Steinbacher Weg (Maßstab ca. 1:1.000)*

V. Überprüfung von weiteren kleinen Bauflächen im Rahmen des Monitorings

Mit den unter II bis IV zu beschließenden kleinen Wohnbauflächen sind für den heutigen Bedarf mehr als ausreichend geeignete kleinere Flächen vorhanden, um im gesamten Stadtgebiet sukzessive die kleinteilige Innenentwicklung zu forcieren. Für alle weiteren Flächen ohne bestehendes Baurecht mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar ist der personelle und finanzielle Aufwand für die Erstellung eines Bebauungsplans nicht mehr zu rechtfertigen. Daher sollen weitere Flächen mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar – auch wenn sie nach den Kriterien des Eignungstests für eine Wohnbebauung geeignet sind – zunächst nicht bauleitplanerisch entwickelt werden.

Im Wohnbaulandkonzept wird auf das Monitoring verwiesen, das derzeit im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts – ISEK 2030 seitens der Verwaltung erarbeitet wird. Teil des Monitorings ist die kontinuierliche Betrachtung der Wohnbaulandentwicklung sowie die Überprüfung des Bedarfs. Sollte sich im Zuge der Überprüfung ein Mehrbedarf an Wohnbauflächen herausstellen, sollen weitere kleine Flächen, für die eine Bauleitplanung erforderlich ist, gegebenenfalls nochmals auf der Grundlage des Monitorings auf den Prüfstand gestellt werden können. Das Monitoring soll dem ASSG etwa alle zwei Jahre vorgelegt werden. Das Konzept des Monitoringsystems wird noch im Laufe des Jahres dem ASSG vorgestellt.

Somit wir seitens der Verwaltung empfohlen, für weitere Flächen mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar ohne vorhandenes Baurecht zunächst kein Baurecht mehr zu schaffen und über neue Anfragen zur Schaffung von Baurecht ist Grundlage des im Rahmen des ISEK 2030 circa alle zwei Jahre vorzulegenden Monitorings zu entscheiden.