

Stadt Lohmar
Der Bürgermeister

<input checked="" type="checkbox"/>	Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/>	Ergänzungsvorlage
<input type="checkbox"/>	Mitteilungsvorlage

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 63 / Ti/ RT/SCH	22.01.2020	BV/20/2614

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	05.02.2020

Tagesordnungspunkt/Betreff

Eingabe gemäß § 24 GO NRW vom 06.12.2019 (Eingang am 09.12.2019)
hier: Antrag auf Erweiterung der Innenbereichsatzung Geber

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit der Bezirksregierung Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. In die Abstimmung sind auch die weiteren in Anlage 2 dargestellten Flächen einzubeziehen, um die Entwicklungsmöglichkeiten in Geber insgesamt zu klären.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung**1. Sachverhalt**

Es handelt sich um eine Eingabe zur Änderung der Innenbereichsatzung Geber. Beantragt wird die Satzung zu ändern und das Grundstück in den Innenbereich einzubeziehen.

Die Ursprungssatzung Geber war eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung), die die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt. Diese Satzungsart kann nur vorhandene Bebauung umfassen. Im Rahmen der 1. bis 3. Änderungen wurde diese Klarstellungssatzung um einzelne Außenbereichsflächen ergänzt. Diese sog. Ergänzungssatzung gem. § 34, Abs. 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die geltende Satzung inklusive der Änderungen ist in Anlage 1 dargestellt.

Das Antragsgrundstück wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030 als potentielle Baufläche identifiziert. Die Fläche wurde in die Kategorie B eingeordnet. Diese Flächen sind im Regionalplan noch nicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ vorgesehen, sollen jedoch als Wohnbauland entwickelt werden. In diesem ist eine Erweiterung der Innenbereichsatzung in diesem Bereich denkbar. Die Erschließung ist über „Am Steinberg“ möglich. In eine Satzungsänderung wäre in jedem Fall aber das angrenzende Flurstück Nr. 291 einzubeziehen. Aufgrund des nordöstlich angrenzenden Bornensiefens kommt ggf. nicht das vollständige Grundstück für eine Bebauung in Frage.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Möglichkeit einer Satzungserweiterung in diesem Bereich mit der Bezirksregierung Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis zu erörtern und mit dem Antragsteller sowie dem Eigentümer des Nachbargrundstücks die Bereitschaft zur Teilnahme am kommunalen Baulandmanagement abzustimmen. Dabei ist insbesondere auch der Erwerb der Flächen durch die Stadt Lohmar in Betracht zu ziehen.

Zuletzt im Februar 2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss über einen weiteren Bürgerantrag in Geber, Gemarkung Breidt, Flur 9, Flurstück 156 (Geberstraße) beraten.

Die beantragte Fläche liegt im nördlichen Bereich Gebers. Es handelt sich hierbei um eine wiederholte Eingabe zur Erweiterung um 3 Baugrundstücke. Im Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2019 wurde die Eingabe vorerst abgelehnt. Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses haben seinerzeit bereits angemerkt, dass Briefmarkenplanungen vermieden werden sollen und die Möglichkeiten von Baulandausweisungen für Geber insgesamt betrachtet werden sollen.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wurden zwei weitere Flächen benannt, die in eine Gesamtbetrachtung einfließen sollen:

- Gemarkung Breidt, Flur 9, Flurstück 282 (Hinter Sperberweg 12)
- Gemarkung Breidt, Flur 9, Flurstück 205 (Am Steinberg)

Beide Flächen sind in Anlage 1 in violett dargestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ist nur die Fläche Sperberweg geeignet, über eine Ergänzungsatzung in die Ortslage einbezogen zu werden. Es können nur Flächen einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks reicht für eine Einbeziehung nicht aus. Die Satzung ist regelmäßig nicht möglich, wenn Überlegungen zu Erschließung der einbezogenen Flächen erforderlich sind (Straßenziehung).

Wesentlich ist jedoch auch, dass die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. Das bedeutet ganz allgemein, dass die Einbeziehung in den Innenbereich den **Ordnungszielen** des § 1 BauGB nicht widersprechen darf. Hierzu gehören beispielsweise

- die **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn_ und Arbeitsverhältnisse**,
- die Vereinbarkeit mit den **Belangen des Umweltschutzes**, namentlich
 - des **Naturschutzes** und
 - der **Landschaftspflege**,
- die **Vermeidung städtebaulicher Konflikte**, die nur durch einen (umfassenden) Bebauungsplan zu lösen wären (Immissionskonfliktlagen, Erschließungsdefizite) und
- die **geordnete Siedlungsentwicklung** (kein planloses Ausufern der Bebauung).

Insbesondere der letzte Punkt scheint bei der Fläche Gemarkung Breidt, Flur 9, Flurstück 156 (Geberstraße) gegeben zu sein. Die Bebauung würde hier ohne städtebauliche Grundlage in den Außenbereich fortgeführt. Eine Zustimmung der Aufsichtsbehörden ist nicht zu erwarten. Ähnliches könnte für die Flächen im Süden Gebers gelten.

Zur endgültigen Klärung sollten die planerischen Möglichkeiten aller Flächen in eine Gesamtbetrachtung für mit der Bezirksregierung und dem Rhein-Sieg-Kreis erörtert werden.

Vor einer Beschlussfassung des Rates über die Änderung der Innenbereichsatzung ist mit den Antragstellern eine Vereinbarung zur Anwendung des Baulandmodells zu treffen.

Anlage:

Anlage 2: Bürgerantrag Sperberweg

Anlage 1: Übersichtsplan

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Beratung und Entscheidung über die Eingabe unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Abhängig vom Beratungsergebnis

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Abhängig vom Beratungsergebnis

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Schaffung von attraktivem Wohnraum im Rahmen der Innenverdichtung.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

Horst Krybus