

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 63 / 63 / Ti/ RT/Sch	18.01.2021	BV/21/3139

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	03.02.2021

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Eingaben gemäß § 24 GO NRW vom 21.01.2020, 28.01.2020 sowie 10.08.2020
hier: Anträge auf Erweiterung der Innenbereichsatzung Deesem**

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

- der Eingabe vom 21.01.2020 (Fläche Nord),
- der Eingabe vom 28.01.2020 (Fläche Ost) und
- der Eingabe vom 10.08.2020 (Fläche Süd)

zu entsprechen und beauftragt die Verwaltung einen Vorentwurf für die Erweiterung der Innenbereichsatzung zu erarbeiten. Die Kosten des Verfahrens sind von den Antragstellern zu tragen, der Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement ist anzuwenden.

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

Begründung1. Sachverhalt

Es wird verwiesen auf die Vorlagen BV/20/2674 und BV/20/2920 aus der Sitzung vom 07.09.2020.

Die Ursprungssatzung Deesem 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. Änderung 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.

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).

Die Verwaltung wurde beauftragt die Möglichkeit einer Ergänzungssatzung mit der Bezirksregierung Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.



Antrag 1 - Nord

Das Grundstück Gemarkung Breidt, Flur 3, Flurstück 50, (grün schraffiert) liegt am nördlichen Rand von Deesem an der „Oststraße“ und wird durch gegenüberliegende und angrenzende Wohnbebauung geprägt.

Rhein-Sieg-Kreis und Bezirksregierung Köln stimmen einer Satzungserweiterung grundsätzlich zu, sofern die Satzungsgrenze nicht das gesamte Flurstück beinhaltet, sondern an der Hinterkante des gegenüberliegenden Gebäudes endet.

Antrag 2 - Ost

Das Flurstück 83, (gelb schraffiert) befindet sich am östlichen Rand von Deesem. Geplant ist eine ca. 435 m² große Fläche im nordwestlichen Grundstücksbereich in die Innenbereichssatzung miteinzubeziehen, um hier eine Bebauung zu ermöglichen. Im übrigen Grundstücksbereich ist das Anlegen einer Streuobstwiese, Kräuterbeeten und Blumenwiesen angedacht.

Hierbei steht eine nachhaltige Flächennutzung zu Gunsten der Natur und Artenvielfalt im Mittelpunkt. Diese Flächen können in einer Satzung nicht dargestellt werden. Die Nutzung muss mit § 35 BauGB vereinbar sein.



Da das gegenüberliegende landwirtschaftliche Gebäude streng genommen nicht für die Abgrenzung des Innenbereichs herangezogen werden kann, fordert der Rhein-Sieg-Kreis eine Verschiebung der geplanten Satzungsgrenze um ca. 5 m nach Westen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass das Baufenster gegenüber der Hausnummer 21 entsteht.

Bei einem notwendigen Grenzabstand von 3,00 m wäre ein Baufenster von 10 m Breite denkbar.

Antrag 3 - Süd

Die Flurstücke 103 und 290, (blau schraffiert) liegen am südlichen Rand von Deesem zwischen der „Oberdorfstraße“ und der „Mittelstraße“.

Bezirksregierung und Rhein-Sieg-Kreis fordern den Bereich im Gesamten zu betrachten und auch das Flurstück Nr. 104, (rot schraffiert) mit in die Satzung aufzunehmen. Herr Haentjes von der Bezirksregierung Köln regt außerdem eine Erschließung der drei Grundstücke von Süden aus an.

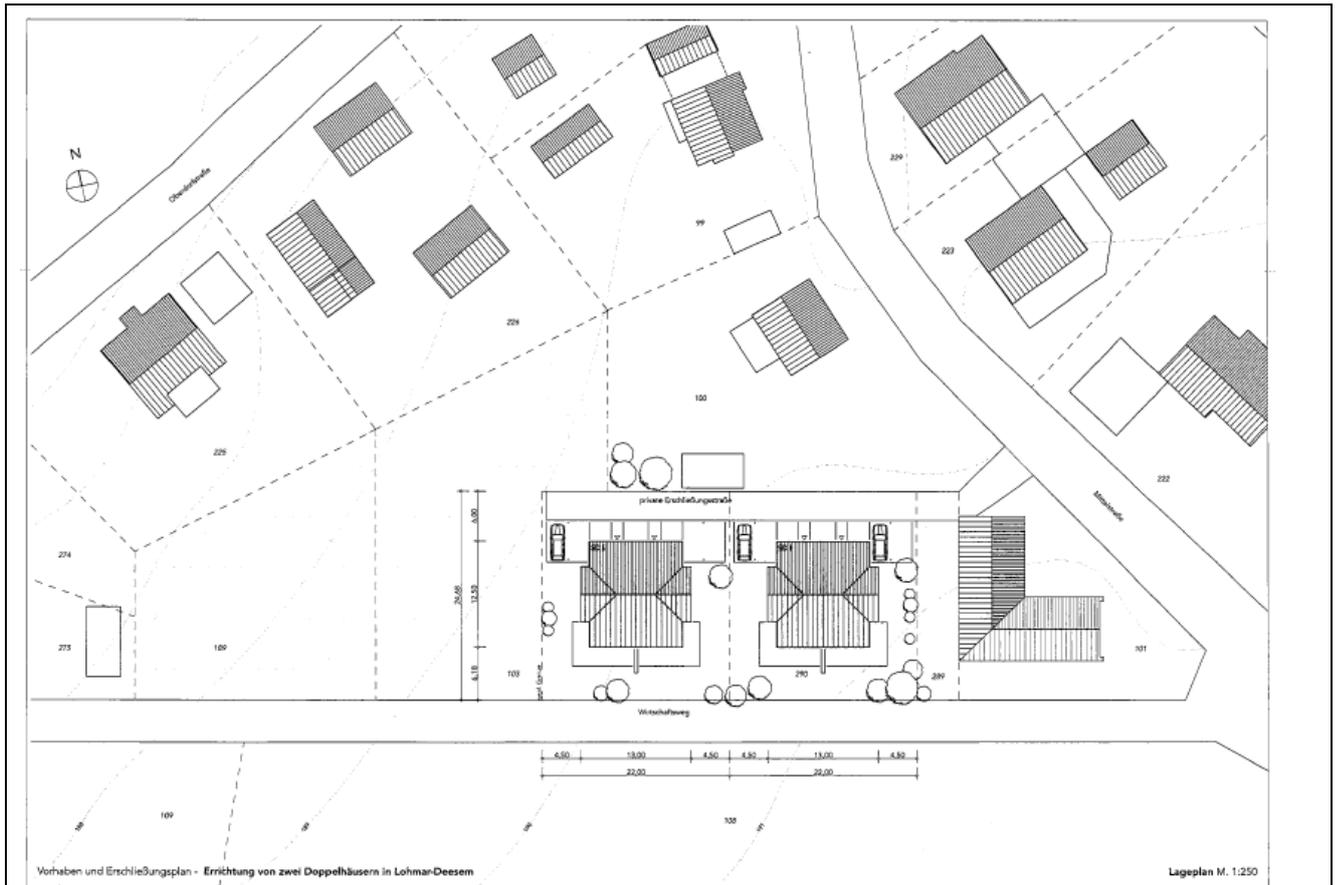
Bezirksregierung und Rhein-Sieg-Kreis teilen mit, dass keine Doppelhaushäuser geplant werden sollten, da diese bislang in Deesem nicht vorhanden sind und auch nicht gewünscht sind.

Einer Bebauung mit Einzelhäusern, die von Süden aus erschlossen werden, wird zugestimmt, sofern die ganze Lücke (inkl. Flurstück 104) geschlossen wird.

Aus Sicht der Verwaltung hat die geplante private Erschließung von Norden den Vorteil, dass ein klar definierbarer Ortsrand gebildet wird. Bei einer Erschließung des Bereichs über den südlichen Wirtschaftsweg könnten Begehrlichkeiten entstehen auch die Flächen südlich des Weges einzubeziehen.

Ein Gespräch mit dem Eigentümer des Flurstücks 104 konnte bereits geführt werden, es besteht Interesse das Flurstück in die Satzungserweiterung einzubeziehen.

Die Verwaltung schlägt vor, sollte der Satzungserweiterung in diesem Teilbereich zugestimmt werden, die Frage und Abwägung der Erschließungsmöglichkeiten im Satzungsverfahren zu klären.



Rhein-Sieg-Kreis und Bezirksregierung Köln fordern außerdem, dass die Gebäude in der Mittelstraße 12 und 15 mit in die Satzung aufgenommen werden sollten. Diese liegen östlich des Antragsgrundstück.

Aus Sicht der Verwaltung gilt dieses auch für die Gebäude die der nördlichen Antragsfläche (Flurstück Nr. 50) gegenüberliegen. Bei einer Änderung und Erweiterung der Satzung ist auch die vorhandene Wohnbebauung einzubeziehen um eine planungsrechtlich eindeutige Beurteilungsgrundlage für den Ortsteil zu erhalten.

Die Verwaltung bittet um Beratung und Entscheidung, ob den Anträgen auf Änderung der Satzung zugestimmt wird.

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

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 und Schaffung der Grundlagen für eine nachhaltige Flächennutzung.

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):

Claudia Wieja