

Stadt Gummersbach

Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten
Bereich Wörde im Außenbereich
gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

1. Planungsanlass

Die Ortslage Wörde ist eine Splittersiedlung im Nordosten des Gummersbacher Stadtgebiets.

Wörde besteht aus 9 Wohngebäuden, von denen eines Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gehöftes ist, sowie einem Vereins- und Ferienhaus eines Sportvereins. Die Voraussetzungen des § 35 (6) BauGB für eine Außenbereichssatzung:

- Wohnbebauung von einigem Gewicht, die
 - nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- sind somit erfüllt.

Die Siedlung erstreckt sich entlang einer hufeisenförmig verlaufenden Straße mit einer abzweigenden Stichstrasse. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein baulicher Zusammenhang der innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zwei Lücken aufweist. Die Bebauung dieser Lücken würde das Siedlungsbild Wördes sinnvoll ergänzen und abrunden. Ein Bauvorhaben ist jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage nicht genehmigungsfähig, da der gesamte Siedlungssplitter Wörde im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Dies ist ein öffentlicher Belang, der gemäß § 35 (2) und (3) BauGB einer Bebauung im Außenbereich entgegensteht. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung kann die Stadt diesen Genehmigungsvorbehalt aufheben.

Somit können die wenigen Lücken im vorhandenen Bebauungszusammenhang sinnvoll bebaut werden. Darüber hinaus werden durch die Satzung Anbauten bzw. Erweiterungen an bestehenden Wohngebäuden ermöglicht, die eine Anpassung insbesondere der älteren Gebäude an die heutigen Anforderungen an Wohnungsgröße und – qualität entsprechen und die ohne Satzung nicht zulässig wären.

Wörde ist von der Kanalanschlusspflicht befreit. Die beiden Voraussetzungen hierfür

- Lage im Außenbereich
- unverhältnismäßig hoher Aufwand für den Kanalanschluss

bleiben nach Rücksprache mit den Stadtwerken und der Oberen Wasserbehörde auch im Falle einer Bebauung der vorhandenen Lücken bestehen.

2. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 16.09.2004 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Außenbereichssatzung Wörde gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Außenbereichssatzung-Wörde hat in der Zeit vom 13.10.2004 bis einschließlich 15.11.2004 offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 04.10.2004 beteiligt und von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 16. Dezember 2004 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen.

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung über die vorgetragenen Anregungen

3. Lage des Plangebiets

Wörde befindet sich im Nordosten des Gummersbacher Stadtgebietes, in der Nähe des Ortschafts Lieberhausen. Die Erschließung der Splittersiedlung erfolgt über eine Stichstrasse von der L 173 (Beustenbacher Strasse).

Der exakte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Ziel der Satzung ist einerseits, eine erleichterte Bebaubarkeit der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke zu schaffen. Das beinhaltet sowohl die Schließung von Baulücken als auch die Vereinfachung von baulichen Erweiterungen bestehender Wohngebäude, die den sich ändernden Wohnbedürfnissen angepasst werden sollen.

Andererseits dient das städtebauliche Instrument der Außenbereichssatzung auch der klaren räumlichen Definition des bebauten Bereichs im Außenbereich. Die eindeutige räumliche Abgrenzung durch den Geltungsbereich der Satzung verhindert die Erweiterung der Splittersiedlung und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der innerhalb des Satzungsbereichs zulässigen Vorhaben.

Darüber hinaus können in einer Außenbereichs - Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Da anders als bei Satzungen nach § 34 BauGB nicht das Gebot besteht, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll, wurden in der Satzung zwei Regelungen zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung getroffen.

Durch die Beschränkung der zulässigen Geschossfläche auf 300 m² sowie die Begrenzung der zulässigen Fassadenhöhe auf 7,25m zur Talseite hin soll ein baulicher Rahmen vorgegeben werden, der sich an der vorhandenen Bebauung in Wörde orientiert. So soll gewährleistet werden, dass sich mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung in Größe

und Kubatur in den Bestand einfügen. Mit der Begrenzung auf 1m sollen übermäßige und das natürliche Gelände zu sehr verändernde Anschüttungen verhindert werden.

Gummersbach, den 02. Februar 2005



Dolhaus
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.02.2005 beschlossen, die vorstehende Begründung der Außenbereichssatzung Würde beizufügen.



Frank Helmenstein
Bürgermeister



Stadtvorordneter