

Stadt Gummersbach

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

Begründung

1. Planungsanlass

Die Ortslage Hömel ist ein ehemals landwirtschaftlich geprägter bebauter Bereich im Außenbereich, der durch die allgemeinen Strukturveränderungen in der Landwirtschaft heute überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Planungsanlass ist der geplante Anschluss Hömels an die zentrale Entwässerung, dessen Fertigstellung für 2003 vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang ist zu klären, inwieweit es städtebaulich sinnvoll und möglich ist, dann erschlossene Baulücken einer Bebauung zuzuführen.

Um einerseits eine nicht gewollte Ausdehnung der Splittersiedlung zu vermeiden und andererseits mögliche zulässige Ergänzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, hat der Planungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 11. Juni 2002 die Aufstellung und Offenlage einer Außenbereichssatzung für die Ortslage Hömel beschlossen. In der 24. Sitzung des Rates der Stadt Gummersbach wurde am 31.10.2002 der Satzungsbeschluss gefasst.

Am 25.11.2002 wurden die Planzeichnung sowie die Verfahrensunterlagen der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 21.02.2003 hat die Bezirksregierung Köln gemäß § 35 (6) i.V.m. § 6 (2) BauGB die vom Rat der Stadt Gummersbach beschlossene Satzung für den bebauten Bereich im Außenbereich Hömel mit folgender Begründung versagt:

„Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diesem Grundsatz widerspricht die vorgelegte Satzungsabgrenzung. Die, über die im beigegeführten Plan in rot gekennzeichnete Abgrenzung hinaus mit einbezogenen Flächen ermöglichen die Erweiterung des Ortsteils, die durch § 35 (6) BauGB nicht gedeckt ist.“

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird deshalb entsprechend den Vorgaben der Bezirksregierung abgeändert. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02. April 2003 die Aufstellung und Offenlage der Außenbereichssatzung für die Ortslage Hömel in den Grenzen des überarbeiteten Geltungsbereichs beschlossen

Die Außenbereichssatzung Hömel hat in der Zeit vom 30.04.2003 bis einschließlich 30.05.2003 erneut offengelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen wurde mit Schreiben vom 22.04.2003 Kenntnis von der Offenlage gegeben.

Über das Ergebnis der Offenlage hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 26.06.2003 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und den Satzungsbeschluss empfohlen

Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

2. Lage des Plangebiets

Die Ortslage Hömel liegt im äußersten Südwesten des Gummersbacher Stadtgebiets in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze der Stadt Wiehl. Weiter westlich liegt der Ortsteil Bünghausen, die Entfernung zum Zentrum von Dieringhausen beträgt ca. 2 Km.

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

3. Städtebauliche Situation

Bei der Ortslage Hömel handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich der Stadt Gummersbach, die fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung ist noch durch eine Reihe von Nebengebäuden erkennbar, die heute z.T. zu Wohnzwecken umgenutzt sind und das Erscheinungsbild einer relativ regellosen Bebauung begründen.

Die Anzahl der in Hömel vorhandenen Wohngebäude erfüllt die für Außenbereichssatzungen notwendige planungsrechtliche Voraussetzung der „Wohnbebauung von einigem Gewicht“.

4. Ziele und Zwecke der Planung

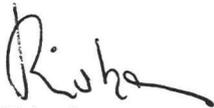
Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder 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 Grundfläche auf 230 m² sowie die Begrenzung der zulässigen Fassadenhöhe soll ein baulicher Rahmen vorgegeben werden, der sich an der vorhandenen Bebauung in Hömel orientiert. So soll gewährleistet werden, dass sich mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung in Größe und Kubatur in den Bestand einfügen.



Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01. Juli 2003 beschlossen, die vorstehende Begründung der Außenbereichssatzung Hömel beizufügen.



Bürgermeister



Stadtverordneter