

**ÖFFENTLICHE  
BESCHLUSSVORLAGE****Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

**Beteiligt:****Betreff:**

Satzung nach § 34 BauGB "Rölveder Straße/Unter Langscheid"

**Beratungsfolge:**

06.12.2004	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
08.12.2004	Landschaftsbeirat
09.12.2004	Umweltausschuss
14.12.2004	Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**BESCHLUSSVORSCHLAG****Drucksachennummer:**

0853/2004

**Teil 2 Seite 1****Datum:**

23.11.2004

Der Bericht der Verwaltung zur Satzung nach § 34 BauGB „Rölveder Straße/Unter Langscheid“ wird zur Kenntnis genommen.

### Vorlauf

Im Jahre 1998 wurde für die Fläche neben dem bestehenden Gebäude Rölveder Straße Nr. 15 (Flurstücke 10, 11, und 14) seitens des Eigentümers ein Bürgerantrag an die Bezirksvertretung Eilpe / Dahl mit der Bitte gerichtet, Planungs- bzw. Baurecht für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu schaffen.

Nach einem gemeinsamen Ortstermin der Bezirksvertretung Eilpe / Dahl und des Stadtentwicklungsausschusses im Frühjahr 1999 fasste der STEA am 8. 6. 1999 den folgenden Beschluss: „Der Stadtentwicklungsausschuss folgt den Intentionen der BV Eilpe / Dahl und beauftragt die Verwaltung, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß auf dem hier in Rede stehenden Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses möglich ist.“ (Mit Mehrheit beschlossen.) Daraufhin erfolgte die Aufnahme des Projektes „Satzung Rölveder Straße“ in die Prioritätenliste Stadtentwicklung / Bauleitplanung – ohne Zeitansatz.

### Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück Rölveder Straße Nr. 15 insgesamt als Waldfläche dar. Außerdem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der hier ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt. Dieser öffentliche Belang verhindert eine Baugenehmigung nach § 34 Absatz 1 oder § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch. Die Bebauung des Grundstückes und der Umgang mit den entgegenstehenden öffentlichen Belangen können deshalb nur im Rahmen eines förmlichen Satzungsverfahrens geklärt werden.

### Satzung nach § 34 Rölveder Straße / Unter Langscheid

Nach einem erneuten Ortstermin am 21. 10. 2003 wurde die Erarbeitung einer Satzung veranlasst. Die Verwaltung hat dazu ein Konzept für eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch erstellt. Durch die Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen, die durch die Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (siehe Anlage 1 und 2). Der Geltungsbereich des Satzungsentwurfes umfasst sowohl bebaute wie auch nicht bebaute Grundstücke. Etwa acht Bauplätze sind innerhalb der Satzung möglich.

Der Satzungsentwurf schließt das Grundstück des Vereines „Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung“ mit ein. Das Grundstück der Lebenshilfe liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Der Flächennutzungsplan sieht für dieses Grundstück eine Wohnbaufläche vor. Somit unterschied sich dieses Grundstück bisher gravierend hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung von dem Grundstück Rölveder Straße Nr. 15. Für einen Erweiterungsbau wurde bereits im Jahre 2002 eine Baugenehmigung erteilt.

Im Oktober 2004 fand eine vorgezogene Beteiligung der folgenden Dienststellen statt

1. Untere Forstbehörde
2. Untere Landschaftsbehörde
3. Untere Wasserbehörde

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens lässt sich wie folgt zusammenfassen  
(siehe Anlage 3):

Zwei der acht zusätzlichen Bauplätze liegen unmittelbar an dem Bach Sterbecke und sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht bebaubar.

Die drei Bauplätze am nördlichen Rand liegen überwiegend im Wald und insgesamt im Landschaftsschutzgebiet. Um die Gebäude zu erschließen, werden Flächen einer Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen. Für die Errichtung der Gebäude müsste zusätzlich eine Waldfläche von ca. 3700 qm entwidmet bzw. umgewandelt werden. Gegen diese Bebauung bestehen erhebliche Bedenken, wie aus den beiliegenden Stellungnahmen hervorgeht.

Gegen die Bebauung der drei Bauplätze am südlichen Rand des Satzungsgebietes bestehen aufgrund der Trägerbeteiligung keine Bedenken.

### Beurteilung

Der notwendige Eingriff und die daraus folgenden Kompensationsmaßnahmen stehen in keinem Verhältnis zur Fläche, die als Bauland gewonnen wird, sodass die Verwaltung sowohl aus wirtschaftlichen Gründen als auch mit Hinweis auf die zeitlich aufwendigen Parallelverfahren (FNP/Landschaftsplan) empfiehlt, die Bearbeitung des Satzungsverfahrens einzustellen.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0853/2004

**Datum:**

23.11.2004

