

CDU-Ratsfraktion Overath | Hauptstraße 25 | 51491 Overath

An den Rat der Stadt Overath
Herrn Bürgermeister Jörg Weigt
Hauptstr. 25
51491 Overath

Overath, 25.11.19

Antrag Wohnraum erhalten – Innenbereichs- und Außenbereichssatzungen Flächendeckend anwenden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Weigt,

wir bitten Sie als CDU Fraktion folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ratssitzung zu setzen:

- 1.) Der Rat fordert die Verwaltung auf, bei ordnungsbehördlichem Einschreiten des Bauordnungsamtes gegen Bauvorhaben im Stadtgebiet außerhalb des Innenbereiches nach § 34 BauGB von den Instrumenten der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und der Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB Gebrauch zu machen.**
- 2.) Die Verwaltung hat grundsätzlich alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Erhalt von Wohnraum sicherzustellen. Der behördliche Ermessensgebrauch ist so weit wie möglich zu nutzen.**
- 3.) Im Falle einer beabsichtigten Nutzungsuntersagung einer Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt (Wohnen) in einem Gebäude außerhalb von Camping/Wochenendplätzen und/oder der beabsichtigten Beseitigungsanordnung für Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden, ist der Rat vor Erlass in Kenntnis zu setzen und über die Möglichkeiten zur Legalisierung zu unterrichten.**
- 4.) Der Rat behält sich für die vorgenannten Fälle gemäß § 41 Abs. 3 GO NRW grundsätzlich die Entscheidung vor.**

Overath verfügt als ländliche Flächengemeinde neben seinen Kirchdörfern über eine Vielzahl an Siedlungen, Splittersiedlungen und Weilern. Diese stellen der Bevölkerung Wohn- und Lebensraum zur Verfügung. Viele der größeren Siedlungen sind bereits mit entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan versehen oder besitzen eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB.

Leider sind aber nicht alle Siedlungsbereiche, insbesondere die kleineren Siedlungssplitter, Dörfer und Weiler, planungsrechtlich abgesichert. Sie befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, was neben vielen Problemen für die Betroffenen auch zu viel Arbeit bei der Overather Verwaltung führt. Vorhandener Wohnraum kann nur unter den ganz engen Grenzen des § 35 BauGB genutzt und

Fraktion im Rat der Stadt Overath

Hauptstraße 50
51491 Overath
fraktion@cdu-overath.de

Vorsitzender:
Oliver Hahn
Birkenhang 37

1.stellvertretender Vorsitzender:
Johannes Deppe
Pilgerstraße 63

2.stellvertretende Vorsitzende:
Nicole Werdel
Birken 21

Geschäftsführer:
Hartmut Kohkemper
Am Kreuzberg 1

Schatzmeister:
Hans Müller
Am Lehnshof 3

erhalten werden. Änderungen an Gebäuden oder die Errichtung von Nebenanlagen bereiten immense Probleme. Obwohl die Gebiete seit mehr als 100 Jahren zum Wohnen genutzt werden. Im Rahmen von Lückenfüllungen sind in den vergangenen Jahrzehnten ganze Ortsteile entstanden, welche als solche aber noch nicht behandelt werden.

Uns sind im Laufe des Oktobers dieses Jahres verschiedene Verfahren bekannt geworden, wo das Bauordnungsamt einschreitet und Nutzungsuntersagungen von Wohnungen ausspricht, weil es an solchen Satzungen oder an einer Bauleitplanung mangelt. Diese Fälle wurden der Politik aber nicht zugeleitet und hinterfragt, ob der Rat als zuständiges Organ für die gemeindliche Städteplanung eine solche Satzung aufstellen oder sogar eine Bauleitplanung einleiten möchte.

In diesem Zusammenhang unterstreichen wir als CDU Fraktion unsere Haltung in diesem Punkt:

Die Verwaltung hat alles rechtlich Mögliche und Zulässige zu tun, um Wohnraum zu erhalten und die Neuschaffung von Wohnraum zu fördern. Dabei hat sie Ihren Ermessensspielraum so weit wie möglich auszuschöpfen. Sind planungsrechtliche Entscheidungen des Rates oder seiner Ausschüsse erforderlich, um Wohnraum zu erhalten oder zu schaffen, so hat die Verwaltung die notwendigen Schritte dazu einzuleiten.

Grundsätzlich muss dieser Anspruch des bürgerfreundlichen Handelns für alle Ermessensentscheidungen des Bauordnungs- und Bauplanungsamtes gelten. Im Zweifel sollten Vorhaben zugelassen werden, wenn nicht klare rechtliche Vorgaben entgegenstehen. Im Bauplanungsrecht kommt es gerade auf den gemeindlichen, städtebaulichen Willen an. Dieser ist dann auch einzuholen und nicht in der Planungsabteilung des Bauordnungsamtes zu bilden.

Gerade in der Zeit massiv steigender Grundstückspreise und Baukosten sowie der Debatte um die richtigen Lösungen zum umweltverträglichen und nachhaltigen Städtebau hilft keine restriktive Ordnungs- und Bestrafungseinstellung der Behörden im Bestand. Hier müssen die vorhandenen Potentiale ausgeschöpft werden.

Um nun sicherzustellen, dass diese Wohngebäude auf Dauer erhalten und entsprechend der Bedürfnisse der heutigen Nutzer bewohnt werden können, sind im jeweiligen Verfahren die Gegebenheiten vor Ort in den Blick zu nehmen und von der Verwaltung nach Prüfung mit einer Innenbereichssatzung oder einer Außenbereichssatzung zu beplanen. Die Politik ist gemäß der Beschlussfassung hinzuzuziehen.

Als Gemeinde kann Overath für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im FNP über Flächen für die Land- und Forstwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ziel der Satzungen ist die Innenverdichtung und Lückenschließung in bereits bestehenden Splittersiedlungen. Sie schafft zudem kein Baurecht, sondern beschränkt die Regelung des § 35 Abs. 2 BauGB. Sind die Ziele der Satzung „erreicht“, kann es durchaus zur Bildung eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB kommen, welcher die Satzung dann am Ende funktionslos machen würde.

Ebenso kann die Verwaltung im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB mit der Festlegungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als Ortsteil festlegen.

Langfristig ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, gemäß des Grundsatzes „Planklarheit und Planwahrheit“, die jeweilige Darstellung an die Realität anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Hahn

Alexander Willms