

## D) 10 Leitsätze

1.

Die Ausweisung von neuem Bauland erfolgt bedarfsgerecht und im Einklang mit demografischen Entwicklungen.

2.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen soll in möglichst zentraler Lage und unter Nutzung vorhandener und leistungsfähiger Infrastruktur erfolgen.

3.

Eine größere Ausdehnung der Ortslagen auf den Höhenrücken wird nicht angestrebt. Stattdessen sollen in diesen Ortslagen Maßnahmen ergriffen werden, die eine Teilung größerer Grundstücke begünstigen und dabei eine noch dorferträgliche Verdichtung ermöglichen.

4.

Baulandreserven sollen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geschaffen werden, damit bei unvorhersehbaren Wanderungsgewinnen eine zügige Mobilisierung von Bauland ermöglicht wird.

5.

Die zentralörtlichen Lagen im Bereich des Aggertales sollen durch seniorenerechten Wohnraum ergänzt werden, ohne hierdurch eine städtische Überprägung zu erfahren.

6.

Die Nutzung von Baulücken und Brachflächen soll vorrangig unterstützt werden.

7.

Der jährliche Landschaftsverbrauch soll begrenzt werden. Daher soll der Flächenverbrauch in der Gemeinde jährlich mit dem aktuellen Bundesdurchschnitt verglichen werden. Angestrebt werden % Unterschreitung des Bundesdurchschnittes.

8.

Ein Ineinanderwachsen einzelner Ortsteile soll auch im Bereich des Aggertales vermieden werden, um einer Urbanisierung des ländlichen Raumes vorzubeugen.

9.

Die Qualität der historischen Ortsbilder soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geschützt werden, um die Identifizierung der Bevölkerung mit dem Heimatort zu fördern.

10.

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Gemeindegebietes zum Schutz und der Weiterentwicklung des Naturhaushaltes und dem Erhalt einer verträglichen Naherholungsfunktion eingesetzt werden.

## 2. Konkretisierung der Leitsätze

1.

**Die Ausweisung von neuem Bauland erfolgt bedarfsgerecht und im Einklang mit der demografischen Entwicklung.**

- Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung: Stagnation und Rückgang
- Zielsetzung: Überschaubares Angebot mit kleinmaßstäblicher Bauleitplanung

2.

**Die Entwicklung soll in möglichst zentraler Lage und unter Nutzung vorhandener und leistungsfähiger Infrastruktur erfolgen.**

- Siedlungsraum Agger und Leppe als Entwicklungsschwerpunkt
- Vermeidung von neuem Infrastrukturaufwand
- Erreichbarkeit der Ortskerne und der sozialen Infrastruktur zu Fuß oder per Rad
- Flächentausch im Regionalplan (z.B. Aufgabe ASB Feckelsberg)

3.

**Eine größere Ausdehnung der Ortslage auf den Höhenrücken wird nicht angestrebt. Stattdessen sollen in diesen Ortslagen Maßnahmen ergriffen werden, die eine Teilung größerer Grundstücke begünstigen und dabei eine noch dorfunverträgliche Verdichtung ermöglichen.**

- Tendenzen zur Neuorientierung in die urbanen Ortslagen, daher keine Entwicklungsflächen am Kunden vorbei planen
- Schaffung von Baurechten zur optimalen Ausnutzung von zu großen Grundstücken (z.B. zweites Gebäude im rückwärtigen Bereich)
- Vermeidung einer dorfunverträglichen Verdichtung

4.

**Baulandreserven sollen auf der Ebene des FNP geschaffen werden, damit bei unvorhersehbaren Wanderungsgewinnen eine zügige Mobilisierung von Bauland ermöglicht wird.**

- FNP-Reserveflächen schaffen, um bei verstärkter Nachfrage kurzfristige Mobilisierung von Baurechten zu ermöglichen
- Bestandskräftige FNP-Reserven erhalten die Souveränität der kommunalen Planungshoheit
- FNP-Reserven verbessern die Handlungsmöglichkeiten der EGE

5.

**Die zentralörtlichen Lagen im Bereich des Aggertales sollen durch seniorenge-rechten Wohnraum ergänzt werden, ohne hierdurch eine städtische Prägung zu erfah-**

- Erhöhte Nachfrage in zentralen Ortslagen
- Barrierefreier Wohnraum bei größeren Gebäudekomplexen im Interesse des Investors
- Belange von Behinderten und alten Menschen sind im BauGB verankert
- Bei Zwischenerwerb durch EGE privatrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von barrierefreiem Bauen möglich
- Maßstäblichkeit der Ortskerne als Qualitätsmerkmal erhalten
- Gemischte Altersstruktur im Ortskern durch geeignetes Angebot

6.

**Die Nutzung von Baulücken und Brachflächen soll vorrangig unterstützt werden**

- Baulückenkataster bereits vorhanden
- Baugebot stumpfes Schwert
- Erhöhte Besteuerung von Baulücken rechtlich nicht möglich
- Anreize zur Modernisierung überalterter Wohnquartiere

7.

**Der jährliche Landschaftsverbrauch soll begrenzt werden. Daher soll der Flächenverbrauch in der Gemeinde jährlich mit dem aktuellen Bundesdurchschnitt verglichen werden. Angestrebt werden % Unterschreitung des Bundesdurchschnittes.**

- Fakten zum Flächenverbrauch beunruhigend
- Wenn Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zutreffen, müsste der Flächenverbrauch im selben Ausmaß nachlassen, es sei denn, es werden fahrlässigerweise Leerstände produziert.
- Hoher Flächenverbrauch in statistisch korrekte Bezugsebene setzen (möglicherweise Verzerrung durch Wachstumsregionen)
- Selbstdisziplinierung zur planerischen Verantwortung und als Qualitätsmerkmal der Gemeinde Engelskirchen
- Stabilität der Grundstückspreise

8.

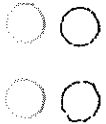
**Ein Ineinanderwachsen einzelner Ortsteile soll auch im Bereich des Aggertales vermieden werden, um eine Urbanisierung des ländlichen Raumes zu vermeiden.**

- Negativbeispiele in Overath und Rösrath erkennbar
- Freiflächen um Haus Alsbach erhalten
- Freifläche zwischen Hardt und Büchlerhausen erhalten
- Zum Erhalt der genannten Freiflächen ist eine Verdichtung in die Tiefe der vorhandenen Besiedlungen zu bevorzugen

9.

**Die Qualität der historischen Ortsbilder soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geschützt werden, um die Identifizierung der Bevölkerung mit dem Heimatort zu fördern.**

- Derzeit werden die vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten bereits genutzt:
  - Denkmalbereich Ränderoth
  - Erhaltungssatzung Ränderoth
  - Nahbereichsschutz von Baudenkmalern im Baugenehmigungsverfahren
  - Werbeanlagensatzungen
- Vorteile des Dorfwettbewerbs als Anreiz zum Erhalt vitaler Dorfgemeinschaften (kleine Preise - große Wirkung)



10.

**Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Gemeindegebietes zum Schutz und der Weiterentwicklung des Naturhaushaltes und dem Erhalt einer verträglichen Naherholungsfunktion eingesetzt werden.**

- Kein Transfer von Ökopunkten in andere Gemeinden
- Wirksame Maßnahmen in der Landschaft statt Stückwerk im B-Plangebiet
- Behutsame Abwägung zwischen Naherholung und Naturschutz



### **3. Gemeindeentwicklung mit 2 Standbeinen**

1.  
Baulandreserveflächen auf FNP-Ebene schaffen (regionalplanerischer Unabhängigkeit)

2.  
Kleinmaßstäbliche Satzungserweiterungen nach den Möglichkeiten des § 34 BauGB



#### 4. Aufgaben von Planungsausschuss und Arbeitskreis zum Thema Gemeindeentwicklung

- Wertung der Bestands- und Prognosedaten, die von der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden
- Fraktionsvorschläge zur Leitbilddiskussion
- Erörterung und Beschluss eines Leitbildes:
  - Vorschläge der Verwaltung in Form von 10 Leitsätzen (siehe Entwurf)
  - Zusätzliche Zielvorstellungen der Kommunalpolitik
- Verschmelzung der Leitbilder zur Gemeindeentwicklung und Klimaschutzkonzept
- Selbstbindung mit dem Ziel, neue Projekte stets bezüglich der Einhaltung der Leitsätze zu überprüfen
- Beschlüsse zum maximalen Flächenverbrauch
- Beschlüsse zu Einwohnerzielwerten
- Aufträge an die Verwaltung zur:
  - Umschichtung von ASB-Flächen im Regionalplan
  - Identifizierung kleinmaßstäbliche Abrundungsbereiche für Satzungstypen nach § 34 BauGB

**5. Zielsetzung der EGE und die Auswirkungen auf die Planungsabteilung**

1. Risikominimierung
2. Konsequenter Zwischenerwerb
3. Vermeidung von Planungswilkür
4. Nachrangigkeit von Bebauungsplanänderungsverfahren
5. Wirtschaftsfördernde Bauleitplanung





## 6. Konkretisierung der Zielsetzungen

### 1. Risikominimierung

- Konzentration auf risikoarme Projekte:
  - Straße, Kanal, Löschwasserversorgung, Gas, schnelles Internet sind bereits vorhanden oder mit geringem Aufwand herstellbar
  - Üblicherweise eine Bautiefe
  - Bei zweiter Reihe: Nutzung von Zuwegungsbaulast
  
- Bei Notwendigkeit von Neuerschließungen Zusammenarbeit mit Erschließungsträger bereits im Anfangsstadium
  - Zwischenwerb als Bauerwartungsland
  - Veräußerung als nicht erschlossenes Bauland

### 2. Konsequenter Zwischenerwerb

- Steuerung der Prioritätenliste nach der Kooperationsbereitschaft der Grundeigentümer
- Zum konsequenten Durchhalten der Methodik sollte ein möglichst großer Fundes an Entwicklungsbereichen zur Verfügung stehen
- Rückentwicklung von FNP-Reserven in Fällen fehlender Kooperationsbereitschaft. Die zur Disposition stehenden FNP-Flächen könnten dann bei der Diskussion mit der Landesplanung für neue geeignete Flächen sachdienlich sein.

### 3. Vermeidung von Planungswilkür

- Sorgfältige Analyse der Eigentumsstruktur
- Vermeiden von Streubesitz
- Rechtzeitige Korrektur von Planungsverfahren bei fehlender Kooperation oder dem Risiko einer Planungswilkür

### 4. Nachrangigkeit Bebauungsplanänderungsverfahren

- In Engelskirchen seit vielen Jahren Planderungsverfahren vergleichsweise selten
- Um die Kapazität der Planungsabteilung für EGE-freundliche Verfahren zu nutzen, sollten die nicht vermeidbaren Änderungen nachrangig bearbeitet werden.
- Ein Rechtsanspruch auf Planung oder Planänderung besteht nicht

### 5. Wirtschaftsfördernde Bauleitplanung

- Bei Aufstellungs- und Änderungswünschen von bedeutenden Gewerbebetrieben sollte der Belang der Wirtschaftsförderung wie bisher in der Prioritätenliste positiv gewertet werden.

