

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 38 „Müllenbach-West“;  
Antrag auf Änderung für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück-Nr. 212

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				23.06.2005
Rat der Gemeinde				29.06.2005

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Müllenbach-West“ erlangte am 05.04.1978 Rechtskraft. Mit Ausnahme des Grundstückes Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück-Nr. 212, wurde dieser Bebauungsplan bereits umgesetzt und die entsprechende Bebauung realisiert. Nunmehr ist beabsichtigt diesen letzten, noch größeren freien Bereich im Geltungsbereich dieses qualifizierten Bauleitplanes einer Bebauung zuzuführen. Zuvor sollen auf der Basis eines Erschließungsvertrages die fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen hergerichtet werden.

Die Eigentümer eines unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Hausgrundstückes bitten in diesem Zusammenhang darum, die in Teilen dort festgesetzte Zweigeschossigkeit in eine eingeschossige Bebauung abzuändern. Es besteht die Sorge, dass die Belichtung und Belüftung des bereits bestehenden Gebäudes eventuell eingeschränkt werden könnte. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem beigefügten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 26.04.2005 entnehmbar.

Das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück-Nr. 212, welches nunmehr bebaut werden soll, befand sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Müllenbach-West“. Im Rahmen dieser Änderung wurde die planungsrechtlich festgelegte Verbindung der Weststraße mit der Straße „Im Strick“ zugunsten zweier Wendeanlagen am Ende dieser Straßen aufgehoben. Die beiden Erschließungsanlagen werden zukünftig nur noch durch einen drei Meter breiten Fußweg miteinander verbunden, welcher allerdings im Notfall nach Beseitigung der entsprechenden Sperrpfosten befahren werden kann. Anlässlich dieser Änderung wurde auch über die festgesetzte Geschossigkeit diskutiert.

Maßgeblich für die getroffenen Festsetzungen im Änderungsbereich war die festgelegte Anzahl der Vollgeschosse sowie die Dachneigung im angrenzenden, nicht geänderten Bereich des Bebauungsplanes. Sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite der Weststraße wurden die bestehenden Festsetzungen fortgeführt. Dieses entsprach zudem den Festsetzungen des Ursprungsplanes im Änderungsbereich. Städtebaulich fügt sich eine zweigeschossige Bebauung auch ein. Eine solche Festsetzung ist auch für Gebäude anzustreben, deren Dachgeschosse aufgrund eines Drempels und möglicher Dachausstiege neben dem Erdgeschoss ein zweites Vollgeschoss erhalten. Bei diesen Überlegungen ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan zur Eingrenzung der Höhenentwicklung Trauf- und Firsthöhen festsetzt. Diese stellen sich wie folgt dar:

Traufhöhe bei eingeschossiger Bebauung	3,50 m
Traufhöhe bei zweigeschossiger Bebauung	5,75 m
Firsthöhe bei eingeschossiger Bebauung	8,25 m
Firsthöhe bei zweigeschossiger Bebauung	10,50 m

Bezugshöhe ist der Erdgeschoss-Fußboden.

Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer eines Grundstückes eine angemessene Entschädigung fordern kann, wenn die zulässige Nutzung seines Areals aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Hierfür sieht das Gesetz zwar vor, dass solche Entschädigungsansprüche später als sieben Jahren nach Zulässigkeit der entsprechenden Nutzung nicht mehr zu entschädigen sind, jedoch müssen in einem solchen Fall auch die Erschließungsvoraussetzungen für die Ausübung der Nutzung gegeben sein. Letzteres war bislang für die zur Bebauung anstehende Fläche nicht der Fall.

Basierend auf den vorgenannten Gründen sollte deswegen dem Änderungsbegehren nicht entsprochen werden.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 26.04.2005
- Auszug aus der Flurkarte M 1:1.250
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Müllenbach-West“

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, die bisherige Festsetzung der Geschossigkeit beizubehalten und den Bebauungsplan nicht zu ändern.