

Zur Vorbereitung der Diskussion und Entscheidung über die eingereichten Anträge (AT/088/19-1) der SPD-Fraktion vom 08.08.2019, hatte die SPD-Fraktion zusätzlich 14 Fragen an die Verwaltung gestellt.

Diese konnten allerdings, aufgrund der Kurzfristigkeit und Urlaubszeit vorab nicht beantwortet werden. Aus formalen Gründen kam es in der Ratssitzung am 26.08.2019 nicht zu einer inhaltlichen Diskussion der Fragen und Antworten.

Es wurde daher in dieser Ratssitzung vereinbart, die Anfrage der SPD-Fraktion und die Beantwortung der Fragen in der Ratssitzung am 24.09.2019 auf die Tagesordnung zu setzen.

1. Welche Wohnbauflächen in der aktuellen Fassung des FNP, die von keinem wirksamen Bebauungsplan erfasst sind, sind bereits (äußerlich) erschlossen, insbesondere bezüglich der Entsorgung von Schmutzwasser?

Diese Antwort bedarf eines tiefergehenden Arbeitsaufwandes. Grundsätzlich lässt sich aber festhalten, dass eine planungsrechtlich gesicherte Erschließung tatsächlich erst dann gegeben ist, wenn der Ausbau entsprechend der Planung hergestellt wird (zum Zeitpunkt des Bauantrages ist die gesicherte Erschließung eine Prognoseentscheidung). Art und Umfang der Erschließungsanforderungen hängen maßgeblich von der jeweiligen Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes ab.

Eine „äußere“ Erschließung im Sinne eines Anschlusses einer größeren Planfläche an das örtliche Verkehrsnetz oder des Versorgungsnetzes bedarf häufig (z.B. Reservefläche Scharder Kopf), aber auch nicht zwangsläufig einer Optimierung (z.B. Reservefläche Ecke Gerveshagener Straße/ Unnenberger Straße).

2. Welche Wohnbauflächen in dem Vorentwurf (Prüfflächen/Steckbriefe Nrn. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 11 und 13) sind bereits erschlossen, insbesondere bezüglich der Entsorgung von Schmutzwasser?

Keine

3. Welche Prüfflächen (s. Frage 2) bieten im Vergleich zu den Flächen Nr. 11 und 13 weniger oder mehr Konflikte im Sinne der „Flächendiskussion: Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die zu prüfenden Schutzgüter für 13 Flächenneuausweisungen“ der Planungsgruppe Grüner Winkel (Dipl.-Ing. Kursawe), Stand 24.5.2019 (im Folgenden: Flächendiskussion)?

*Weniger Konflikte: Prüffläche 6 Kotthäuserhöhe, evtl. Prüffläche 4 Krähenbergstraße;
Mehr Konflikte: Prüffläche 1, 2, (3), 5, 7, 8, 9, 10, 12*

4. Ist die Prüffläche Nr. 13 diejenige mit dem geringsten Abstand zu Waldflächen?

Nein, die Prüffläche 11 Eberg hat einen ähnlich geringen Waldabstand; Teilweise liegen die Prüfflächen sogar im Wald; Aber auch bestehende, bereits bebaute Wohnbauflächen haben einen ähnlich geringen Waldabstand (vgl. Griemeringhausen, Wüllenberg, Winkel oder Kalsbach)

5. Ist die „Hängigkeit“ der Prüffläche 13 „extremer“ (stärke Hangneigung) als andere Prüfflächen oder als sonstige tatsächlich bebaute Flächen im Gemeindegebiet (z.B. entlang und im Hintergelände der Scharderstraße oder der Straße Am Südhang)?

Die Prüffläche Nr. 13 ist topografisch bewegt. Im Vergleich zu teilweise anderen bereits bebauten Flächen in Marienheide liegt keine „extremere“ Hangneigung vor.

6. Wie groß ist schätzungsweise die Fläche innerhalb der insgesamt 2,62 ha großen Prüffläche 8 (Lepepestraße), die mit Blick auf den Schutz des Baches und Feuchtgebietes (durch vorgeschlagene zentrale Grünflächen und Grünverbindungen), tatsächlich für Wohnbebauung nutzbar wäre?

Planerisch sinnvoll erscheint es den Bachlauf mit seinem Ufer gestalterisch in das geplante Wohngebiet zu integrieren, welcher nach Möglichkeit nicht überbaut werden sollte.

Je nach ökologischer Biotopwertfunktion der Planflächen sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen, vorzugsweise im Plangebiet selbst, festzulegen, die die für eine Wohnbebauung nutzbare Fläche erheblich verringern können. Hinzu müssen im Regelfall ca. 11-14 % der Planflächen für Erschließungsanlagen vorgehalten werden. Die gesetzlichen Vorschriften der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung schränken ebenso die Bebauung ein. Zusammenfassend ist daher die reine Nettobaufläche, auch schätzungsweise, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu ermitteln, da diese stark von den Eigenschaften eines Plangebietes, aber auch maßgeblich von den städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans (u.a. Dichte der Bebauung) einer Gemeinde abhängig sind.

7. Wie groß ist schätzungsweise die Fläche der insgesamt 1,26 ha großen Prüffläche 7 (Bockelsburger Weg), die mit Blick auf den in der Flächendiskussion unterstellten Erhalt der Quellmulde tatsächlich für Wohnbebauung nutzbar wäre?

Die in der Prüffläche 7 vorzufindende Quellmulde ist ein schützenswertes Biotop, die bei einer Bebauung erhalten bleiben soll. Die reine Quellmulde, aus der ein Siefen entspringt, nimmt jedoch nur einen geringen Teil der Gesamtfläche ein. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Nr. 6) hingewiesen.

8. Wie groß ist unter Beachtung der Antworten auf die Fragen 6 und 7 die Gesamtfläche aller vorgeschlagenen neuen Wohngebiete (s. Frage 2), die nominal 8,68 ha ausmacht?

Die Bruttowohnbauflächen aller ursprünglich vorgeschlagenen neuen Flächen gem. den Steckbriefen betragen insgesamt ca. 8,68 ha (abzüglich der Prüffläche Nr. 3 Müllenbach – Erweiterung Friedhof mit ca. 0,73 ha = 7,95 ha). Nettowohnbauflächen: siehe Antwort 6.

Darüber hinaus gibt es einzelne kleinere, bislang unbebaute Wohnbauflächen, die noch hinzukommen, für die aber kein Steckbrief angefertigt worden ist.

9. Trifft es zu, dass die Prüfflächen Nr. 11 (0,38 ha) und 13 (1,22 ha) zusammen mehr als 20 % der Flächen aller der von Dr. Jansen GmbH vorgeschlagenen neuen Wohnbauflächen ausmacht, die tatsächlich einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten?

Ja, die Prüfflächen Nr. 11 und 13 machen ca. 20 % der neuen, größeren Wohnbauflächen gem. den vorliegenden Steckbriefen aus. Darüber hinaus gibt es einzelne kleinere, bislang unbebaute Wohnbauflächen, die noch hinzukommen, für die aber kein Steckbrief angefertigt wurde.

10. Wie hoch werden die Kosten grob geschätzt für die notwendige Kanalisierung (Anschluss der Wohnbauflächen an die Schmutzwasserkanalisation) für die einzelnen Prüfflächen, insbesondere Prüfflächen Nr. 7, 8, 11 und 13, und für die Ertüchtigung der Kanalisation im Bereich Wernscheid und Kattwinkel, falls die bisherigen Sondergebiete als (reguläre) Wohnbaugebiete dargestellt und später als WR oder WA überplant werden könnten?

Selbst eine grobe Einschätzung der Erschließungskosten für die Kanalisierung der Prüfflächen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt (FNP-Ebene!) nicht seriös möglich, da diese u.a. stark vom Baugrund der Flächen und vom bestehenden, einleitenden Kanalnetz abhängig sind. Im besten (günstigsten) Falle lässt der Baugrund eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu und das Schmutzwasser kann in einen bestehenden Misch- oder Schmutzwasserkanal ohne weitere Ertüchtigungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind sodann die hydrogeologischen Verhältnisse einer Planfläche und der Kanalbestand im Planumfeld der Einleitung zu untersuchen. Auf dieser Grundlage kann dann eine erste Kostenschätzung der Erschließung erfolgen.

11. Trifft es zu, dass die Prüffläche 11 im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt? Wenn ja:

Ja

a. Welche der sonstigen Prüfflächen liegt ebenfalls bisher ganz oder teilweise im Außenbereich (insbesondere Prüffläche 7)?

Bis auf die Prüffläche Nr. 5 Rodt-Parkplatz (Gewerbeflächenentwicklung) und evtl. einer kleinen Teilfläche von Prüffläche Nr. 7 sind alle Flächen dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen und bedürfen für eine bauliche Nutzung einer verbindlichen Bauleitplanung. Aber auch für die Prüfflächen 5 und 7 müssen Bebauungspläne aufgestellt werden, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (sog. Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB).

b. Welche der im aktuellen FNP dargestellten Wohnbauflächen lagen bei seiner Aufstellung im Außenbereich?

Diese Antwort bedarf eines tiefergehenden Arbeitsaufwandes. Grundsätzlich lässt sich aber festhalten, dass viele der aktuellen Bauflächendarstellungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNPs im Jahr 1982 im Außenbereich gelegen haben (z.B. Reppinghausen – In der Delle oder Müllenbach - Weststraße/Hochstraße/Flurstraße). Gelegentlich waren Bauflächen auch schon Teil des unbeplanten Innenbereiches und wurden auf dieser planungsrechtlichen Grundlage entwickelt (vgl. Griemeringhausen).

12. Liegt die Prüffläche 13 in einem Bereich, der - wenn er nicht anderweitig überplant wäre - bezogen auf die Art der baulichen Nutzung ganz oder teilweise grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar wäre, insbesondere mit Wohngebäuden?

Die Prüffläche Nr. 13 liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und bedarf zur baulichen Nutzung einer verbindlichen Bauleitplanung.

13. Stehen die Grundstücke im Bereich der Prüffläche 13 im Eigentum der Gemeinde? Wenn ja: welchen Wert haben die Grundstücke als Wohnbaugrundstücke?

Ja, die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Aktuelle Bodenwerte (2019) im näheren Planumfeld liegen bei 120 € (erschließungsbeitragsfrei, offene Bauweise, ca. 800 m² Grundstück). Tendenz der Bodenwerte ist in den letzten Jahren vor allem in integrierten Lagen in Marienheide steigend.

14. Welches Bauleitverfahren für die Prüffläche 13 wurde wann und aus welchem Grund eingestellt (s. Protokoll BPU 27.6.2019 zu BV/071/19, Abstimmung zu Wohnbaufläche Hermannsberg)? Ist bekannt, welche Personen oder welcher Personenkreis sich gegen das damals geplante Vorhaben (wohl Seniorenheim?)

wandten?

Im Parallelverfahren wurde der Aufstellungsbeschluss zur 70. Änderung des FNP (Zieldarstellung Wohnbaufläche) und des Bebauungsplans Nr. 31, 4. Änderung und Erweiterung im Jahr 2008 gefasst. Die landesplanerische Bestätigung seitens der Bezirksregierung liegt für die Prüffläche vor. Ziel der Planung war es ursprünglich eine Seniorenwohnanlage auf dem Gelände zu errichten. Die Projektentwicklungsgesellschaft hat von dem Vorhaben allerdings in der Folge Abstand genommen. Daher wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss im Jahr 2013 mit dem Ziel gefasst, dort unterschiedlichste Nutzungen für ein WA zu qualifizieren (Wohnungsbau, Kindergarten oder Seniorenwohnanlage). Daraufhin wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet und auf dieser Grundlage eine Grobkostenschätzung für die Entwässerung erstellt. Aufgrund der Höhe der Kosten (ca. 1,2 Mio. €) wurde die Planung noch vor dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingestellt. Bereits frühzeitig vor der eigentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Eingaben aus der Nachbarschaft zur beabsichtigten Planung vorgebracht.