

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr.93 "Gervershagener Straße / Unnenberger Straße";
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.05.2020			
Rat	23.06.2020			

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein ☐ Ja

Ergebnisplan

☐

Finanzplan

☐

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Im Allgemeinen Siedlungsbereich Rodt-Müllenbach befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortes Müllenbach ein heute noch als Grünland genutztes Areal, welches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese Potentialfläche grenzt in dem besagten Bereich an die Gemeindestraße „Gervershagener Straße“ sowie an die Landesstraße L 337 „Unnenberger Straße“. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11.800 m².

Bereits im Jahr 2008 wurde für das Plangebiet in Verbindung mit der größeren Reservefläche „Krähenberg“ (südlich der Landesstraße L 306) ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 83 „Siedlungserweiterung Müllenbach“ gefasst. Im Rahmen

der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ersichtlich, dass für eine bauliche Nutzung des „Krähenberg“ die Umsetzung einer Vielzahl von technischen Entwässerungsmaßnahmen im Plangebiet und im bestehenden Kanalnetz notwendig sind. Aus diesem Grund wurde das Bauleitplanverfahren seinerzeit eingestellt.

Ziel ist es nunmehr, die im Flächennutzungsplan enthaltene Entwicklungsabsicht für die kleinere Reservefläche umzusetzen und die Errichtung von ca. 17 Wohnhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Wohnungsnachfrage im zweiten großen Siedlungsschwerpunkt Müllenbach erfreut sich weiterhin großer Nachfrage. Aktuell kann das Angebot an adäquatem Wohnraum die Nachfrage nicht decken. Die wenigen vorhandenen Baulücken sind auf dem freien Wohnungsmarkt nicht verfügbar. Die Preise für Bauland und Wohnimmobilien steigen daher seit Jahren in Müllenbach an.

Im Plangebiet soll überwiegend eine offene, freistehende Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten planungsrechtlich umgesetzt werden. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Gestaltung weitestgehend an der Umgebungsbebauung orientieren. Darüber hinaus ist es wichtig, die städtebauliche Dichte zu erhöhen. Daher soll es ebenso möglich sein, dass im Plangebiet über das Maß der baulichen Nutzung zwei bis drei kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen können, um auch ein Angebot an Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum bereitzustellen. So können auch die Altimmobilien in Müllenbach von Wohnungssuchenden genutzt werden, wenn bspw. ältere Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit erhalten neue, kleinere Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum im gleichen Ort zu finden.

Die äußere verkehrliche Erschließung soll über die Gervershagener Straße erfolgen. Von dort soll zukünftig eine öffentliche Verkehrsfläche als Sackgasse mit Wendehammer ins Plangebiet hineinführen und den Großteil der Gebäude erschließen. Zudem ist geplant, dass kleinere Privatwege die rückwärtigen Grundstücke anbinden. Die städtebauliche Gestaltung der Wohnhäuser soll die Belange des Klimaschutzes, bspw. über solaroptimiertes Bauen mit Firstausrichtung von Ost nach West, im Plangebiet besondere Berücksichtigung finden.

Ein Grünzug an der Nord- und Ostflanke des Wohngebietes, worin Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden, soll das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügen und einen landschaftsgerechten Abschluss der Wohnbebauung mit dem angrenzenden Offenland ausformen.

Städtebauliche oder erschließungstechnische Gründe stehen der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nicht entgegen. Die Planfläche ist geprägt durch ein typisches Grünland ohne nennenswerte Gehölzbestände und deren Biomasseaufwuchs bislang durch regelmäßige Mahd genutzt wird.

Die Kostenträgerschaft für den Bebauungsplan mit seinen Fachbeiträgen und Gutachten wird von dem Vorhabenträger finanziell getragen.

Der Gemeinde Marienheide entstehen hierfür keine Kosten.

Ähnliches ist für die Realisierung des Baugebietes vorgesehen. Dieses soll auf der Basis eines Erschließungsvertrages geschehen ohne dass der kommunale Haushalt belastet wird.

Das von dem Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro hat bereits einen städtebaulichen

Entwurf erarbeitet, welcher die Grundzüge der Planung verdeutlicht und damit als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen soll. Der städtebauliche Entwurf ist den Anlagen beigelegt und wird in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vorgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist den beigelegten Anlagen zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 zu fassen.

Anlagen

- Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans
- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Städtebaulicher Entwurf vom Planungsbüro HKS, Siegen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 „Gervershagener Straße / Unnenberger Straße“ aufzustellen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes geht aus der Anlagekarte hervor.

Im Auftrag:

gez. Volker Müller

Marienheide, 11.05.2020