Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
Fb III-61 Gemeindeentwicklung
ho/kai

0114/05

Drucksache Nr.

öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Abstimmungsergebnis**			**Sitzungs-**
	einst.	**Enth.**	**Gegen.**	**termin**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				25.08.2005
Rat der Gemeinde				18.10.2005

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Für die Ortslage Stülinghausen besteht bereits eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB, welche seit dem 16.12.1998 rechtskräftig ist. Hierauf basierend wurden in den letzten Jahren die wenigen noch im Ort befindlichen Baulücken weitgehend geschlossen.

Am südöstlichen Rand befindet sich eine Bäckerei sowie ein Gewerbebetrieb. Zwischen diesen gewerblichen Ansätzen liegt eine Freifläche, die zum Anwesen der Bäckerei gehört. Vor einiger Zeit sollte durch die Einbeziehung dieser Fläche in die o. a. Satzung die Errichtung eines zur Bäckerei gehörenden Wohnhauses planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat das Staatliche Umweltamt wegen der Immissionssituation erhebliche Bedenken gegen die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche vorgetragen. Dieses führte dazu, dass die Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 29.09.2003 die erforderliche Genehmigung der vom Rat der Gemeinde beschlossenen Satzung versagte. Als Begründung wurde angeführt, dass die beabsichtigte Einbeziehung wegen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar sei.

Aufgrund veränderter Nutzungen im Bereich des Gewerbebetriebes und der Errichtung eines neuen Wohnhauses wurden erneut zwei Anträge auf Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Satzung gestellt. Hierbei handelt es sich um folgende Schreiben.

1. Lothar Plate, Schöneborner Str. 15, 51709 Marienheide, vom 18.01.2005

2. Marlene Zur und Bianca Klüser, 51709 Marienheide, vom 01.03.2004

Zu 1
Die Einbeziehung des Grundstücks zwischen der Bäckerei und dem Gewerbebetrieb wurde am 13.04.2005 erneut im Haus der Bezirksregierung Köln mit dem Städtebaudezernat und der Bezirksplanungsbehörde erörtert. Wenngleich die Nutzung des Gewerbebetriebes zeit kurzem nicht mehr in der ursprünglichen Form ausgeübt wird, erscheint die Einbeziehung der benachbarten Fläche in die Satzung nicht machbar. Maßgeblich hierfür sind nach wie vor die Immissionsprobleme. In Anbetracht der noch vorhandenen Baugenehmigungen genießt der Gewerbebetrieb derzeit Bestandsschutz. Die erforderliche Genehmigung für die Ergänzungssatzung konnte daher nicht in Aussicht gestellt werden. Somit hat sich die Sach- und Rechtslage seit der erstmaligen Versagung der Genehmigung nicht geändert.

Zu 2
Bereits während der Erstellung der ursprünglichen Satzung wurde von den Eigentümern angeregt, das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 33, Flurstück Nr. 593, in die Satzung einzubeziehen. Hiervon wurde im Jahr 1998, wegen entgegenstehender straßenrechtlicher Bedenken, jedoch abgesehen. Damals stellte die benachbarte Kreuzung einen Unfallhäufungspunkt dar und erste Ausbauvisionen standen im Raum. Neue Zu- und Abfahrten zur B 256 wären hierbei ebenso kontraproduktiv gewesen wie die fehlende Verfügbarkeit geeigneter Verbreiterungsflächen für die Anlegung einer Busbucht. Nachdem die Ausbau der B 256 in diesem Streckenabschnitt weitgehend abgeschlossen ist, sind die damaligen Dinge zu relativieren. Aus diesem Grund wurde der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger der Bundesstraße um Stellungnahme gebeten. Mit Datum vom 14.07.2005 hat die Straßenbauverwaltung mitgeteilt, dass die für den Straßenausbau erforderlichen Flächen erworben werden konnten und nach der Durchführung der Schlussvermessung ins Liegenschaftskataster übernommen werden. Einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des besagten Areals wird zugestimmt, sofern die Erschließung nicht unmittelbar über die B 256 sondern über die ebenfalls angrenzende Gemeindestraße erfolgt. Eine qualifizierte Beurteilung eines geplanten Bauvorhabens wird sich allerdings zur gegebenen Zeit an der Art und den möglichen Auswirkungen des geplanten Bauprojektes auf die B 256 orientieren.

Obwohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide dort keine Bauflächendarstellung enthält und somit die Entwicklungsabsicht eine andere ist, macht es aufgrund der aktuellen Entwicklungen Sinn, das Grundstück zumindest teilweise zu bebauen. So sollte man die begonnene Bauzeile entlang der Gemeindestraße bis auf das Grundstück der Antragstellerinnen fortführen. Bei dem Erlass der Ergänzungssatzung sind durch geeignete Festsetzungen und vertragliche Regelungen folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

1. Es soll nur eine einzeilige Bebauung entlang der Gemeindestraße erfolgen. Das Restgrundstück soll in Verbindung mit dem benachbarten Arealen Freiraum bleiben.

2. Das auf dem Nachbargrundstück befindliche und durch den Landschaftsplan geschützte Naturdenkmal (Friedenseiche) ist in seinem Bestand dauerhaft zu sichern.

3. Neue Zu- und Abfahrten zur B 256 sind zu verhindern.

4. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Grundstückeigentümer bzw. Bauherrn zu erbringen. Die Gemeinde Marienheide ist von diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Satzungsentwurf sowie den zugehörigen Plänen entnehmbar.

Anlagen:
- Schreiben Lothar Plate vom 18.01.2005
- Schreiben Marlene Zur und Bianca Klüser vom 01.03.2005
- Satzungsentwurf nebst zugehörigen Plänen

Beschlussvorschlag:

a) Wegen der unveränderten Sach- und Rechtslage soll auf die Erstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück zwischen der Bäckerei und dem benachbarten Gewerbebetrieb verzichtet werden.
b) Für einen Teil des Grundstücks Gemarkung Marienheide, Flur 33, Flurstück Nr. 593, wird eine Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Stülinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Die im Sachverhalt dargestellten Erfordernisse sind durch entsprechende Festsetzungen oder vertragliche Regelungen umzusetzen.

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 21.Jul.2005