

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück Nr. 496 in Müllenbach, Gervershagener Straße

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				05.09.02
Rat der Gemeinde				17.09.02

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück Nr. 496 befindet sich am Rand der Ortes Müllenbach und ist zwischen dem Bebauungsplan Nr. 60 „Gervershagener Straße“ und einem seit vielen Jahren existenten Gewerbebetrieb gelegen. Optisch handelt es sich um eine Baulücke, deren Breite ein einzelnes Gebäude, höchstens aber ein Doppelhaus, zulässt. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bereits bei der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes bat der Antragsteller darum, für sein Grundstück eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges hat der Rat der Gemeinde am 06.05.1997 beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen. Maßgeblich waren hierfür eine Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 17.05.1995 mit der Forderung, die Bauflächendarstellung in Höhe der Bebauung auf der anderen Straßenseite enden zu lassen und der Planvorstellung der Gemeinde Marienheide zur Wahrung eines Abstandes zwischen den konkurrierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Inzwischen haben sich die planungsrechtlichen Vorgaben und die örtliche Situation weiterentwickelt. So beinhaltet der Gebietsentwicklungsplan den Siedlungsbereich Rodt/Müllenbach als zweiten Siedlungsschwerpunkt des Gemeindegebietes. Die zugrundeliegende Konzeption für eine Wohnbauflächenerweiterung in Müllenbach beinhaltet sowohl die Schließung der noch vorhandenen Freiflächen zwischen der Gervershagener Straße, der L 306 und der Graf-Albert-Straße als auch die beidseitige Bebauung der Gervershagener Straße bis zur L 337, welche in Richtung Dannenberg führt. Die 1995 geforderte Beendigung beider Bauzeilen auf derselben Höhe ist somit nicht mehr Planungswille.

Hinzu kommt, dass inzwischen, basierend auf den Bebauungsplan Nr. 60 „Müllenbach – Gevershagener Straße“ die Bebauung weitestgehend entstanden ist und sich nunmehr die Baulückensituation darstellt.

Am 18.06.2002 hat eine Besichtigung des besagten Bereiches mit Vertretern der Bezirksregierung Köln stattgefunden. Hierbei wurde festgestellt, dass die derzeitige planungsrechtliche Situation möglicherweise dafür spricht, dass bereits heute eine Bebauung ohne weitere planerische Maßnahme der Gemeinde Marienheide möglich ist. Dieses nicht nur wegen der Situation der Baulücke, sondern auch wegen der Beurteilung der Immissionssituation des benachbarten Unternehmens. Dieses ist möglicherweise mit einem nicht störenden Gewerbebetrieb vergleichbar. Bevor die Gemeinde bauleitplanerische Maßnahmen ergreift, macht es deswegen Sinn, zunächst eine Klärung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation über einen Antrag auf Vorbescheid herbeizuführen.

Anlage

- ♦ Übersichtsplan, aus dem das Antragsgrundstück sowie die planungsrechtliche Situation in der Nachbarschaft hervorgeht.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zunächst die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche der Landwirtschaft beizubehalten. Dem Antragsteller wird empfohlen, für das Grundstück einen Antrag auf Vorbescheid zur Klärung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation zu stellen.

In Vertretung

Marienheide, 25. Juli 2002

Hans-Dieter Hütt