Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
Amt 80 Amt für Gemeindeentwicklung

0183/00

Drucksache Nr.

öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

52. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 7 N (1) „Rodt–Wohnbebauung“; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Abstimmungsergebnis**			**Sitzungs-**
	einst.	**Enth.**	**Gegen.**	**termin**
Bau- und Planungsausschuss				14.09.2000
Rat der Gemeinde				24.10.2000

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Am 10.November 1961 fasste der Rat der Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Rodt“. Der westlich der B 256 gelegene Bereich sollte damals einer Bebauung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang wurde dort auch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule ausgewiesen. Diese Planung erlangte jedoch nie Rechtskraft.

Zur Schaffung neuen Wohnraums beschloss der Rat am 17. Dezember 1994 die damalige Planungsabsicht in abgeänderter Form aufzugreifen. Hierauf basierend wurde aus dem Flächennutzungsplan der Bebauungsplan Nr. 7 N (1) „Rodt – Wohnbebauung“ entwickelt. Bereits im Jahre 1995 wurden die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange zur Planungsabsicht der Gemeinde um Stellungnahme gebeten. Auch fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Danach stagnierte das Verfahren, weil für die Weiterführung der Bauleitplanung ab diesem Zeitpunkt eine geometrisch eindeutige Kartengrundlage erforderlich wurde. Die Kosten hierfür konnten aufgrund der Haushaltssituation bislang nicht aufgebracht werden. Hinzu kam die Tatsache, dass an der Müllenbacher Straße die Realisierung eines Baugebietes konkret anstand. Diese Flächen sollten zunächst der eigenen Entwicklung des Ortes dienen.

Inzwischen ist dieses Baugebiet oberhalb der Brucher Talsperre weitgehend realisiert. Für die eigene Entwicklung des Ortes stehen nunmehr nur noch die Flächen westlich der Bundesstraße 256 zur Verfügung.

Die Firma domizil-Projektentwicklung und Bauträgergesellschaft mbH aus Gummersbach ist im vergangen Jahr vorstellig geworden und hat sich für dieses Gebiet interessiert. Diese Firma hat zuvor versucht, im Bereich des Scharder Kopfes in Marienheide und an der Schemmer Straße in Müllenbach ein Baugebiet zu realisieren. Dort wurden die Planungsabsichten aber nicht weiterver-

folgt, weil keine Einigkeit mit den betroffenen Grundstückseigentümern über die Höhe des Kaufpreises für das Bruttobauland erzielt werden konnte.

Die Firma domizil hat durch das Planungsbüro Hellmann und Kunze einen ersten Gestaltungsentwurf für das Baugebiet erstellen lassen. Hierbei zeigte sich, dass die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes, welche teilweise quer durch die Grundstücke verläuft, ein Hindernis bei dem zu tätigenden Grunderwerb darstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer vertreten die Auffassung, dass die Veräußerung von Teilflächen der Grundstücke für sie nicht in Frage komme. Man ist nur bereit, sie ganzheitlich zu veräußern.

Aus diesem Grund beinhaltet der erste Vorentwurf eine Ausdehnung des Geltungsbereiches bis zum Wirtschaftsweg, welcher in westliche Richtung von der Bundesstraße abzweigt und in Richtung Kalsbach verläuft. Dieser Fußweg bildet in der Örtlichkeit eine gut erkennbare Zäsur des Landschaftsraumes. Auch aus diesem Grund bietet es sich an, die gewünschte Ausdehnung vorzunehmen. Dieses bedeutet aber nicht, dass sich die bauliche Entwicklung bis dorthin erstrecken soll. Vielmehr soll zwischen dem Wirtschaftsweg und der zukünftigen Bebauung ein ausreichend breiter Grünstreifen verbleiben, der als Ausgleichsfläche genutzt werden kann und die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild gewährleisten wird.

Um das Projekt in der gewünschten Form realisieren zu können, ist es also notwendig neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Firma domizil hat zugesichert, alle hiermit verbunden Kosten zu übernehmen. Regelbar ist dieses durch einen städtebaulichen Vertrag. Zur Realisierung des eigentlichen Baugebietes wird es darüber hinaus notwendig, einen Erschließungsvertrag mit der Firma domizil abzuschließen. Sie wird hierauf aufbauend die technische Infrastruktur wie Straße und Kanal, aber auch die Ausgleichsmaßnahmen herstellen.

Aus den beigefügten Anlagen geht der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 N (1) „ Rodt-Wohnbebauung ebenso hervor wie die beabsichtigte Erweiterung. Weitere Details werden in der Sitzung an Hand des Gestaltungsplanes vorgestellt. In dieser Sitzung werden Vertreter der Firma domizil und des Planungsbüros Hellmann und Kunze anwesend sein.

Anlagen
-Übersichtsplan mit alten und neuem Geltungsbereich
-bunter Lageplan (Planung)
-Lageplan mit beabsichtigter Bodennutzung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen den Bebauungsplan Nr. 7 N (1) „Rodt-Wohnbebauung“ mit vergrößertem Geltungsbereich aufzustellen. Parallel hierzu soll für den Flächennutzungsplan ein 52. Änderungsverfahren durchgeführt werden. .

In Vertretung

Hans-Dieter Hütt

Marienheide, 21. August 2000