

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

53. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Marienheide / Hubertushöhe“ ; Aufstellungsbeschluss

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

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Marienheide-Hubertushöhe“ erlangte am 7. März 1999 Rechtskraft. Im rückwärtigen Bereich dieses Bauleitplanes befindet sich ein Doppelhaus, welches dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. In diesem Objekt befinden sich derzeit zwei Wohnungen.

Wie aus dem in Fotokopie beigefügten Antrag auf Änderung der Bauleitplanungen vom 25. Juli 2000 hervorgeht, wird es erforderlich, dort eine dritte Wohnung zu errichten. Dieses ist mit den Bestimmungen des § 35 BauGB nicht vereinbar. Aus diesem Grund ist es Zielsetzung über qualifizierte Planung diese dritte Wohnung zu ermöglichen.

Das zur Diskussion stehende Doppelhaus gehört raumordnerisch zum Siedlungsschwerpunkt Marienheide. Das Areal auf dem es sich befindet, grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Marienheide-Hubertushöhe“ an. Die Ausdehnung dieses Bauleitplanes ist ohne großen Aufwand möglich, da die Grundstücke bereits Bestandteil der geometrisch eindeutigen Kartengrundlage des Ursprungsplanes sind. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist es aber erforderlich parallel zur ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Wegen der landschaftlich exponierten Lage und der Erschließung über einen Privatweg an die Bundesstraße 256 muss deutlich herausgestellt werden das die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen sich ausschließlich auf bestehende Gebäude beziehen kann. Bauliche Erweiterungsabsichten jeglicher Art sind dort nicht erstrebenswert.

Um die dritte Wohnung realisieren zu können ist es neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich eine gesicherte Erschließung nachzuweisen. Da es sich um einen

Privatweg handelt und dort Nachbarstreitigkeiten bestehen, könnte dieses eventuell ein großes Problem werden. Bevor die Gemeinde die aufwendigen Änderungsverfahren beginnt, sollte daher der Nachweis seitens der Antragsteller erbracht werden, dass die Erschließung für die Errichtung der dritten Wohnung gesichert ist. Ansonsten würde die Gemeinde ein zeitintensives Verfahren durchführen, welches sich am Ende als überflüssig herausstellen könnte. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Gemeinde Marienheide im Rahmen der Bauleitplanung nicht Willens und auch nicht in der Lage ist, die bisherige private Zufahrt welche im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen ist, als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Insbesondere deswegen nicht, weil diese Thematik bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes abschließend mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße, dem Rheinischen Straßenbauamt, erörtert wurde.

Anlagen

/Antrag auf Änderung der Bauleitpläne vom 25. Juli 2000 bestehend aus 3 Seiten

/Unmaßstäblicher Übersichtsplan aus dem der zukünftige Geltungsbereich der Bauleitplanungen hervorgeht.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 64 „Marienheide – Hubertushöhe“ ein erstes Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahren durchzuführen. Parallel hierzu soll der Flächennutzungsplan den modifizierten Entwicklungszielen angepasst werden. Zuvor ist aber die gesicherte Erschließung für das beabsichtigte Vorhaben nachzuweisen.

In Vertretung

Hans-Dieter Hütt

Marienheide, 22. August 2000