



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 27 "Lingese Talsperre";
Auswirkungen der illegalen Dauerwohnnutzung in Wochenendhäusern

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	09.08.2007			
Rat	18.09.2007			

Finanzielle Auswirkungen:		☒ Ja	☐ Nein	stehen noch nicht fest
Einnahmen		Ausgaben		
Finanzplan		Ergebnisplan		
Kostenstelle		Produkt		

Sachverhalt:

Aufgrund eines Ortstermins am Rand des Wochenendhausgebietes Kattwinkel wurde im Zuge eines verwaltungsgerichtlichen Streitverfahrens festgestellt, dass eine Vielzahl der errichteten Wochenendhäuser illegal als Dauerwohnsitz genutzt werden. Bestätigt wird diese Annahme insbesondere dadurch, dass viele Bewohner der Häuser dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Bei der Umwandlung der genehmigten Wochenendhäuser in Dauerwohnstätten handelt es sich um genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen. Gem. § 75 BauO NW kann die bauaufsichtliche Genehmigung (Nutzungsänderung) aber nur erteilt werden, wenn das bereits illegal verwirklichte Vorhaben mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang steht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“ trifft jedoch eine Festsetzung als Wochenendhausgebiet. Derzeit sind somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung von Wochenendhäusern in Dauerwohnstätten nicht gegeben. Selbiges geht möglicherweise auch deswegen nicht, weil eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht zur Verfügung steht. Für Wochenendhäuser müssen 400 l/min für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Bei Wohngebäuden ist die

Menge doppelt so hoch, also mit 800 l /min anzusetzen. Der Oberbergische Kreis hat die betroffenen Hauseigentümer auf den baurechtswidrigen Zustand hingewiesen und darum gebeten, innerhalb von 3 Wochen Unterlagen einzureichen um ggfs. die Nutzungsänderungserlaubnisse erteilen zu können. Diejenigen Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude, die hiervon nicht Gebrauch machen, müssen damit rechnen, dass gegen sie ein bauordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet wird.

Am 10.07.2007 wurde der obige Sachverhalt zwischen dem Oberbergischen Kreis und der Gemeinde Marienheide erörtert. Die Baugenehmigungsabteilung der Kreisverwaltung ist der Auffassung, dass wegen der Vielzahl der Gebäude, welche inzwischen als Dauerwohnsitz genutzt werden, die Ziele des Bebauungsplanes nicht mehr verwirklicht werden können. Er sei daher obsolet und man erwarte deswegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bzw. einen Nichtanwendungsbeschluss. Dieser könne ggfs. räumlich begrenzt sein auf das Wochenendhausgebiet Wernscheid. Außerdem wurde kein Zweifel daran gelassen, dass man seitens der Gemeinde Marienheide zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung kurzfristig tätig werden müsse.

Die Gemeinde Marienheide legte in dem Termin dar, dass die Umwandlung der Wochenendhausgebiete im Raum der Lingese Talsperre in früherer Zeit bereits diskutiert worden sei. Man habe sich jedoch entschieden, an den im Bebauungsplan Nr. 27 festgelegten Entwicklungsabsichten festzuhalten. Hierfür gab es im wesentlichen 2 Gründe. Erstens konnte eine regionalplanerische Zustimmung von der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln nicht in Aussicht gestellt werden, weil es sich dort nicht um einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), sondern um einen ASB für zweckgebundene Nutzungen, in diesem Fall Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen, handelt. Zudem bestand die Auffassung, dass nicht nur die Löschwasserversorgung, sondern die gesamte technische Infrastruktur nicht für ein Reines Wohngebiet mit Dauerwohnstätten ausgelegt sei. Die betreffenden Wege verfügen nicht über einen entsprechenden Straßenaus- und -aufbau. Sie sind nicht breit und stabil genug. Hinzu kommt, dass Gehwege und Straßenentwässerungsanlagen gänzlich fehlen. Auch die Kanalisation bedarf in einigen Teilen einer Sanierung.

Im Rahmen der Entscheidungsfindung über das weitere Vorgehen ist zu berücksichtigen, dass im Falle eines Votums für die Beibehaltung der Wochenendhausgebiete die illegalen Nutzungen aufzugeben sind. Neben der notwendigen Suche nach einem neuen Wohnsitz werden sich erhebliche finanzielle Verluste für die Hausbesitzer ergeben. Bei einer Entscheidung für eine Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein Reines Wohngebiet werden kurz- und mittelfristig nicht unerhebliche Investitionen für die Infrastrukturmaßnahmen auf die Gemeinde Marienheide zukommen. Letzteres würde auch dann eintreten, wenn die Gemeinde Marienheide einen Nichtanwendungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27 fassen würde und sich das Gebiet über § 34 BauGB entwickeln bzw. etablieren könnte. Mit einer solchen Lösung würde aber auf jeden Fall die bisherige regionalplanerische Zielsetzung für den Talsperrenraum unterwandert.

Entscheidungen, wie letztendlich mit dem Sachverhalt umgegangen werden soll, bedürfen einer sehr engen Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und dem Oberbergischen Kreis. Politisch ist aber zu entscheiden, in welcher Art und Weise und vor allen Dingen mit welcher Zielrichtung die Gespräche geführt werden sollen. Dieses alles wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Während dieser Phase ist die Gemeinde aber auf jeden Fall gehalten, zur Gefahrenabwehr die Löschwasserversorgung kurzfristig zu verbessern.

Anlässlich des Ortstermins im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Streitverfahrens haben

Mitarbeiter der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr signalisiert, dass die hergerichtete Löschwasserentnahmestelle in Verbindung mit dem Wasserdargebot der dortigen Leitung evtl. die erforderlichen 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden erbringen könnte. Um hierüber gesicherte Erkenntnisse zu erhalten wurde inzwischen ein Ingenieurbüro beauftragt eine hydraulische Berechnung des Lingesezuflusses durchzuführen. Hierbei zeigte sich, dass die geforderte Löschwassermenge dort vorhanden ist. Leider deckt die Entnahmestelle jedoch nicht den gesamten Bereich ab, da die max. Entfernung von 300 m überschritten wird. Ein zusätzliches Substitut wird somit erforderlich. Dieses trifft auch für den Bereich des Wernscheider Berges zu.

Anlage:

- Übersichtsplan, aus dem die zur Diskussion stehenden Bereiche entnehmbar sind

Beschlussvorschlag:

Die illegale Nutzung einer Vielzahl von Wochenendhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“ als Dauerwohnsitz wird missbilligend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auswirkungen dieser misslichen Situation im Zusammenwirken mit der Bezirksregierung Köln und der Kreisverwaltung in Gummersbach zu qualifizieren. Dieses soll geschehen unter Beteiligung eines geeigneten Fachanwaltes. Parallel hierzu sollen die möglichen finanziellen Auswirkungen für die Verbesserung der technischen Infrastruktur ermittelt werden. Unabhängig hiervon sind Initiativen zur Verbesserung des Löschwasserdargebotes zu ergreifen.

Im Auftrag

Marienheide, 27. Juli 2007

Armin Hombitzer

WV zur Sitzung

2. Herrn BM Töpfer zur Mitzeichnung vorlegen