

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	18/1797
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	01.10.2018	

Beschlussvorlage

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Elsenroth Irlenweg / Am Windhang - Beratung und Beschluss über die Einleitung eines Satzungsverfahrens
--

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, für die Grundstücke Gemarkung Marienberghausen, Flur 13, T.a. Nr. 500 und Nr. 37 den Flächennutzungsplan zu ändern und die genannten Flächen als Bauland auszuweisen (s. Anlage 1-1c - Antrag, Anlage 2 - Lageplan, Anlage 3 - Luftbild).

Südlich des beantragten Bereichs befinden sich die Flurstücke 441, 442, 495, 499 und 500, die alle (Flst. 500 teilweise) im Geltungsbereich der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 – Elsenroth/Ost – liegen und insgesamt 10 Baugrundstücke aufweisen. Die 12. vereinfachte Änderung ist seit 2006 rechtskräftig (s. Anlage 4 - Planzeichnung 12. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 10 - in der Vorlage bezeichnet als Bauabschnitt 1).

Von diesen Grundstücken hat der Antragsteller erst in den letzten beiden Jahren zwei Grundstücke, die über den Irlenweg erschlossen werden, verkauft (Nr. 6 und 7).

Damit hat der Antragsteller derzeit noch 7 Grundstücke. Für die Grundstücke 4 und 5 gibt es nach Angaben des Antragstellers mittlerweile Kaufinteressenten. Das Grundstück Nr. 1 auf Flurstück 441 gehört einem Dritten (s. Anlage 5 – Aufteilungsentwurf mit Anmerkungen).

Drei dieser Grundstücke werden wegemäßig direkt von der Jägerhofstraße erschlossen (Nr. 2 – 4). Das Grundstück Nr. 5 wird ebenfalls über die Jägerhofstraße erschlossen, allerdings über ein privates Geh- und Fahrrecht. Die Grundstücke Nr. 8 und 9 sind derzeit nicht erschlossen, da der im Bebauungsplan vorgesehene ca. 63 m lange Stichweg noch nicht gebaut wurde. Das Grundstück Nr. 10 muss wegemäßig über eine ca. 35 m lange private Zufahrt von der Straße „Am Windhang“ erschlossen werden.

Warum der Antragsteller seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahre 2006 nur zwei Grundstücke verkauft und auch den Stichweg noch nicht gebaut hat, ist der Verwaltung nicht bekannt.

Würden die Flächen, wie nunmehr beantragt, als Bauabschnitt 2 zu Wohnbauflächen

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL

Bürgermeister

ausgewiesen, würden zu dem ungenutzten Baugrundstückspotenzial weitere 8 Baugrundstücke kommen (Nr. 11 – 18).

Zwar stehen ausweislich des Baulandkatasters der Gemeinde Nümbrecht, in Eisenroth nur noch zwei weitere Wohnbaugrundstücke dem Markt zur Verfügung, so dass von einem gewissen Grundstücksbedarf sicherlich auszugehen ist, jedoch ist die Verwaltung der Auffassung, dass vor einer weiteren Wohnbauflächenausweisung im beantragten Bereich zunächst die Baugrundstücke des Bauabschnitts 1 verkauft und bebaut werden sollten. Das heißt, dass auch der innere Erschließungsweg hierfür hergestellt werden müsste.

Ansonsten wäre es leicht möglich und daher nicht unwahrscheinlich, dass der Antragsteller nach Rechtskraft der Bauleitplanung für den Bauabschnitt 2 lediglich die drei Grundstücke Nr. 11, 17 u. 18 veräußert, da diese dann über die öffentliche Straße „Am Windhang“ wegemäßig erschlossen wären.

Sollte der Antragsteller darüber hinaus kein Verkaufsinteresse haben und weder den Erschließungsweg bauen wollen, noch den Irlenweg so befestigen, dass hierüber eine wegemäßige Erschließung bis einschl. der Grundstücke 15 und 16 erfolgen könnte, würden die heutigen Bauflächen des Bauabschnitts 1 (Grundstücke Nr. 2 – 5 und 8 – 10) mit ca. 5.900 m² und die Bauflächen des neuen Bauabschnitts 2 (Grundstücke Nr. 12 – 16) mit ca. 3.400 m² in die Gesamtflächenbilanz der Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Nümbrecht mit einer Gesamtsumme von fast einem Hektar eingerechnet und zur Wohnbauflächenreserve zählen.

Im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele, den Flächenverbrauch zu reduzieren bzw. auf Netto –Null zu drücken, könnten solche nicht aktivierbaren Flächen ein Problem für die künftige Gesamtflächenentwicklung der Gemeinde Nümbrecht darstellen.

Unabhängig von dieser Problematik ergibt sich jedoch ein weiteres Problem, das in diesem Bereich mit der wegemäßigen Erschließung eines potenziellen Baugebietes einhergeht:

Die Straßen Irlenweg und „Am Windhang“ sind bisher noch nicht beitragspflichtig im Sinne von § 127 BauGB ff hergestellt worden. D.h. es handelt sich bei beiden Straßen um erschließungsrechtliche „Provisorien“, die mit ihrem derzeitigen Zustand zwar den Zweck, der wegemäßigen Erschließung erfüllen, jedoch nicht dafür geeignet sind, erhebliche Mengen an Baustellenverkehr aufzunehmen.

Eine weitergehende Bebauung als derzeit planungsrechtlich zulässig, würde daher höchstwahrscheinlich Probleme dahingehend verursachen, dass beide Straßen durch den Baustellenverkehr so sehr in Mitleidenschaft gezogen würden, dass ein beitragspflichtiger Ausbau, zu dem dann alle Anlieger herangezogen würden, nicht mehr zu vermeiden wäre.

Auch wenn die Gemeinde dem Vorhabenträger per Vertrag aufgeben würde, beide Straßen wieder zu reparieren, falls Schäden im Rahmen der Bauzeit entstünden, hätte dies lediglich zur Folge, dass ein Provisorium wieder provisorisch repariert würde. Zudem ist fraglich, ob diese Straßen mit Breiten von deutlich unter 4,0 m ohne Ausweichbuchten auf einer Länge von ca. 120 m überhaupt geeignet wären, den entstehenden Anliegerverkehr aufzunehmen.

Die beiden oben geschilderten Problemlagen – Wohnbauflächenreserven und Erschließungsthematik – sollten bei der Entscheidung darüber, ob ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wird, abgewogen und berücksichtigt werden.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat darüber zu beraten und zu entscheiden, ob

ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden soll.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Ausweisung der Grundstücke Gem. Marienberghausen, Flur 13, T.a. Nr. 500 und Nr. 37 als Bauflächen wird abgelehnt.

Anlagen:

Anlage 1 - 1c - Antrag

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3 - Luftbild

Anlage 4 - Planzeichnung 12. Änderung BPL Nr. 10 Elsenroth/Ost

Anlage 5 - Aufteilungsentwurf mit Anmerkungen