

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				08.02.2007
Rat der Gemeinde				13.03.2007

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ erlangte am 05.05.1977 seine Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden bereits 16. Änderungen des Bauleitplanes durchgeführt. Nunmehr besteht erneut Handlungsbedarf zur Aktualisierung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ befinden sich auf der östlichen Straßenseite der B 256 Gewerbebetriebe bzw. Teile von Gewerbebetrieben, die nicht von der dort ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche erfasst werden. Dieses hängt damit zusammen, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Schutzabstand von 20 Metern zur Bundesstraße ausgewiesen werden musste. Damals bereits existente Gebäude genießen somit Bestandsschutz. An- und Umbauten hingegen scheiden aufgrund dieser Festsetzungen aus. Eines dieser Gebäude wurde vor kurzem im Rahmen einer Zwangsversteigerung verwertet. Der neue Eigentümer des Gebäudes beabsichtigt, die Durchführungen von Baumaßnahmen. Diese wären nach dem derzeitigen Bebauungsplan planungsrechtlich unzulässig. Deswegen ist der Wunsch geäußert worden, den Bebauungsplan in diesem Bereich durch die Verschiebung der Baugrenze anzupassen.

Die zuvor beschriebene Fallgestaltung kann auch für die benachbarten Gebäude einmal eintreten. Deswegen macht es Sinn, eine etwaige Änderung des Bebauungsplanes auf eine Gesamtlösung des Problems abzustellen.

Im Bereich der Ortslage Rodt und insbesondere im Verlauf der B 256 hat es aus städtebaulicher wie auch aus verkehrlicher Sicht in den letzten Jahren nachhaltige Veränderungen gegeben. Auf der gegenüberliegenden Seite des Gewerbegebietes ist inzwischen ein Neubaugebiet entstanden. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Kreisverkehrsplatz in Höhe der dort vorhandenen Verbrauchermärkte in die B 256 integriert. Ab diesem Kreisverkehrsplatz befindet sich von

Gummersbach kommend im Verlauf der B 256 beidseitig eine geschlossene Bebauung. Der Kreisverkehrsplatz bildet eine klare Zäsur zwischen der freien Strecke und der Ortsdurchfahrt. Hinzukommt, dass im Kreuzungsbereich B 256/Müllenbacher Straße ein weiterer Kreisverkehrsplatz entsteht. Die zwischen den beiden Kreisverkehren befindlichen Straßenflächen werden nach Abschluss dieser Baumaßnahmen ihren Endausbauzustand aufweisen. Weitere Verbreiterungen des dortigen Teils der Bundesstraße 256 sind daher nicht zu erwarten. Trotz aller dieser Ausbaumaßnahmen wurde bisher der 20 Meter breite Schutzstreifen, welcher im Bebauungsplan Nr. 36 ausgewiesen ist, nicht beansprucht. Man muss daher davon ausgehen, dass dieses auch zukünftig nicht der Fall sein wird.

Der Bebauungsplan sollte daher aus den vorgenannten Gründen den heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile die derzeit noch nicht mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen sind, sollten daher durch Veränderungen der Baugrenzen hierin einbezogen werden. In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass dieses bereits in früherer Zeit durch eine Änderung des Bebauungsplanes für den nördlich angrenzenden Bereich eines Autohauses mit Tankstellenbetrieb geschehen ist.

Weitere Einzelheiten gehen aus den beigegeführten Anlagen hervor.

Anlagen:

- Auszug aus der topographischen Karte
- Auszug aus der Flurkarte
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“
- Übersichtplan aus dem der zukünftige Geltungsbereich der 17. Änderung hervorgeht

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ ein 17. Änderungsverfahren durchzuführen. Hierbei sollen die auf der östlichen Seite der B 256 gelegenen Gewerbebetriebe bzw. Teile von Gewerbebetrieben, welche derzeit noch nicht mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen sind, durch Verschiebung der Baugrenzen hierin integriert werden.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 15.Jan.2007