



Ho/kai

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe); Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	02.09.2010			
Rat	28.09.2010			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“ hat am 13.09.2001 Rechtskraft erlangt. Hierauf basierend fand die Erschließung und Herrichtung des Teilgebietes, wo sich früher die militärische Anlage befand, statt. Zwischenzeitlich haben sich mehrere Handwerks- und Gewerbebetriebe dort angesiedelt.

Der diesem Areal vorgelagerte Bereich ist ebenfalls Gegenstand des gewerblichen Bebauungsplanes und wurde vor einiger Zeit von der Gemeinde Marienheide erworben. Die entlang der Zufahrtsstraße zum heute bereits gewerblich genutzten Teil gelegenen Flächen sind erschlossen. Dieses trifft nicht für den weiteren Teil dieses Geländes zu. Dort ist es für die Vermarktung der Grundstücke notwendig einen weiteren Erschließungsstich zu bauen. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Ver- und Entsorgungsleitungen zu ergänzen.

Derzeit gibt es Interessenten, die ein 17.000 m² bis 20.000 m² großes Gelände zum Zwecke ihrer Investitionsabsicht erwerben möchten. Deren Ziel ist es, dort zwei Hallen in einer Größe von je ca. 40 m x 100 m zu errichten. Diese Hallen sollen als Biomassehof genutzt werden. Beabsichtigt ist dort die Herstellung von Holzhackschnitzeln. Die Dächer der Hallen sollen insgesamt eine nahezu nach Süden ausgerichtete Neigung erhalten, um dort Fotovoltaikanlagen installieren zu können.

Wegen der Großflächigkeit des Gewerbebetriebes ist eine Ansiedlung im bisher erschlossenen Teilgebiet des Gewerbegebietes nicht möglich.

Zudem lassen die herrschenden bauleitplanerischen Festsetzungen die Realisierung des

Investitionsvorhabens auf der vorgelagerten Fläche nur zu, sofern eine Aktualisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen wurden für diesen Bauleitplan bereits fünf Änderungen durchgeführt. Diese befassten sich im Wesentlichen mit der Verschiebung von Baugrenzen und der Vergrößerung der zulässigen Bauhöhe zur Anpassung an die topografischen Begebenheiten. Die größte Zahl der durchgeführten Änderungen erfolgte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Dieses wird allerdings bei der jetzt zur Diskussion stehenden Fortschreibung nicht möglich sein, da auch Veränderungen des Erschließungssystems erforderlich werden und hierdurch die Grundzüge der Planung berührt sind.

Im Zusammenhang mit den ansiedlungsbedingten Fortschreibungsnotwendigkeiten macht es wegen der kommunalen Finanzsituation Sinn, insgesamt die in dem betreffenden Bereich ausgewiesenen öffentlichen Standards zu überprüfen. Dieses trifft zum einen für die Ausbaubreite des Erschließungsstiches und zum anderen für das Fußwegesystem zu. Ziel ist es deswegen, die neu zu bauende Stichstraße, die ohnehin wegen des Investitionsvorhabens in ihrer Länge um fast die Hälfte gekürzt werden kann, zukünftig nicht wie ursprünglich beabsichtigt mit Parkstreifen und Gehwegen zu versehen. Zudem sollen die in dem betreffenden Bereich separat geführten Gehwege zukünftig nicht mehr Gegenstand der Planung sein. Diese Fußwege sind auf Jahre hinaus durch die Gemeinde nicht finanzierbar. Hinzu kommt, dass deren Anlegung dauerhaft Unterhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten verursachen würde, die eine nachhaltige Belastung des kommunalen Haushaltes zur Folge hätte. Zudem besteht heute bereits in Parallellage zur Fortführung der Klosterstraße eine Fußwegeverbindung.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes zu aktualisieren:

- Verkürzung und Reduzierung der Ausbaubreite des Erschließungsstiches
- Wegfall separat geführter Fußwege
- Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenzen
- Aktualisierung der Gliederung der Grundflächenzahlen
- Lageveränderung einzelner Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Fortschreibung der festgelegten Gebäudestellung mit Ausrichtung nach Süden
- Anhebung der Höhenfestsetzung um 9,50 m für die Hälfte der betreffenden überbaubaren Grundstücksfläche

Anlagen:

- Übersichtsplan, aus dem der Geltungsbereich der 6. Änderung hervorgeht
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den südlichen, heute noch nicht erschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“, welcher in dem beigefügten Plan gekennzeichnet ist, ein 6. Änderungsverfahren durchzuführen.