



ho/yk

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt";
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	29.03.2012			
Rat	08.05.2012			

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

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ erlangte am 05.05.1977 seine Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden bereits 17 Änderungen des Bauleitplanes durchgeführt. Nunmehr besteht erneuter Handlungsbedarf zur Aktualisierung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ befindet sich im Einmündungsbereich der Eichendorffstraße auf die B 256 ein größerer gewerblicher Gebäudekomplex. Dieser diente früher einmal einem Produktionsbetrieb der Elektroindustrie. Seit dem Eigentumsübergang vor einigen Jahren gehört das Areal einem börsennotierten Unternehmen aus dem Oberbergischen Kreis, welches dort in dem sogenannten Fuggerhaus seine Abteilung mit Dekorationsstoffen untergebracht hat.

Die gewerblichen Gebäude, welche auf der Südseite der Eichendorffstraße gelegen sind, verlaufen in Parallellage zu dieser Gemeindestraße von der Einmündung B 256/ Eichendorffstraße bis Einmündung Eichendorffstraße/ Ostlandstraße. In dem betreffenden Straßenabschnitt besteht seit jeher eine Rampe des Gewerbebetriebes, welche zur An- und Ablieferung dient. Der vor der Rampe gelegene Bereich ist auch seit vielen Jahrzehnten überdacht. Die Säulenreihe dieser Überdachung, aber auch andere

Stützmauern befinden sich auf dem Flurstück, welches zur Straße gehört und somit im Besitz der Gemeinde Marienheide steht. Im Rahmen derzeit anhängiger Baugenehmigungsverfahren ist dieser Sachverhalt zutage getreten. Dieses bedeutet in Konsequenz, dass die Firma entweder diese baulichen Dinge beseitigen muss oder aber die Gemeinde Marienheide die entsprechenden Grundstücke zur Legalisierung der Bauwerke an das Gewerbeunternehmen veräußert.

Inzwischen ist die Firma mit der Bitte an die Gemeinde Marienheide herangetreten ihr die betreffenden Grundstücksteile zu verkaufen. Die benötigten Areale befinden sich hinter dem Bordstein der Straße und sind asphaltiert. Eine Nutzung als Gehweg ist, hervorgerufen durch die bereits beschriebenen Baumaßnahmen aber nur bedingt möglich, weil er in großen Abschnitten viel zu eng ist. Faktisch müssen die Fußgänger, die sich auf dieser Straßenseite befinden, dort wo die Rampe ist, die Straßenseite wechseln und den gegenüberliegenden Fußweg benutzen. Aus diesem Grund ist es durchaus möglich, den in Fragmenten bestehenden südlichen Fußweg aufzugeben und die Grundstücke an das Gewerbeunternehmen zu verkaufen. Voraussetzung hierfür ist aber eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“, weil die gesamte Straßenparzelle als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Neben der Legalisierungsmöglichkeit der auf dem Gemeindegrundstück befindlichen Bauteile hätte in einem solchen Fall das Unternehmen auch die Möglichkeit an einigen Stellen einige wenige Kundenparkplätze anzuordnen. Heute werden PKW dort bereits teilweise abgestellt.

Bei einer Aufgabe dieses „Pseudogehweges“ und der damit verbundenen Fortschreibung des Bauleitplanes ist ein formelles Änderungsverfahren durchzuführen. Eine Aktualisierung der gemeindlichen Entwicklungsabsichten in Form eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB scheidet aus. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aber sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftspflegerischer Sicht unbedenklich.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Plänen entnehmbar.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 18. Änderung
- Auszug aus der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ ein 18. Änderungsverfahren durchzuführen. Hierbei soll die Verkehrsfläche auf der Südseite der Eichendorffstraße zwischen den Einmündungen B 256/Eichendorffstraße und Eichendorffstraße/Ostlandstraße bis auf die Hinterkante der heute vorhandenen Bordsteinanlage zurückgenommen werden. Der entfallene Teil der Verkehrsfläche wird stattdessen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 09.03.2012

