



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	23.08.2012			
Rat	25.09.2012			

Finanzielle Auswirkungen:		☒ Ja	☐ Nein
Einnahmen	sind noch zu ermitteln	Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ befindet sich zwischen der ursprünglichen Wohnbebauung auf der Ostseite der Eichendorffstraße und den gegenüberliegenden Gewerbebetrieben ein Grünstreifen, welcher im Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbindungen Parkanlage und Kinderspielplatz ausgewiesen ist.

Der Kinderspielplatz wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Die ausgewiesene Parkanlage ist mit Bäumen geringer Höhe bepflanzt und in seiner Unterhaltung vernachlässigt.

Planungsziel ist es nunmehr, die beiden im Besitz der Gemeinde Marienheide stehenden Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstücke Nrn. 670 und 819 zwecks Minimierung des Unterhaltungsaufwandes zu veräußern. Bei all diesen Bemühungen ist aber aus immissionsrechtlicher Sicht sicherzustellen, dass zwischen den konkurrierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe ein ausreichender Schutzabstand verbleibt. Deswegen sollen die beiden Grundstücke anstatt der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zukünftig eine Festsetzung als private Grünfläche erhalten. Durch ergänzende textliche Festsetzungen soll geregelt werden, dass in diesen Bereichen keinerlei bauliche Anlagen, auch nicht in Form von Garagen oder Nebenanlagen, entstehen dürfen.

Erste Gespräche mit angrenzenden Nachbarn erscheinen erfolgversprechend, so dass nach der Änderung des Bebauungsplanes die Veräußerung der Grundstücke als realistisch angesehen werden kann. Hinsichtlich des zu erzielenden Kaufpreises müssen noch abschließende Bewertungen vorgenommen werden. Diese sind abhängig vom Ausgang der Fortschreibung des Bauleitplanverfahrens.

Weitere Einzelheiten sind den beigegeführten Kartengrundlagen entnehmbar.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 03.05.2012. wurde der Tagesordnungspunkt ebenso abgesetzt wie in der Ratssitzung am 08.05.2012. Die Verwaltung wurde beauftragt die Ausweisung als Mischgebiet zur Erzielung eines höheren Veräußerungspreises zu prüfen.

Die zur Diskussion stehende Fläche dient zur Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen untereinander. Derzeit beträgt der geringste Abstand zwischen der Wohnnutzung und den Gewerbetrieben ca. 60 m. Bei einer Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in ein Mischgebiet wären unmittelbar nebeneinander Wohnungen und gewerbliche Nutzungen zulässig.

Somit wären tags 60 und nachts 45 dB (A) als Höchstwert einzuhalten. Dieses könnte zu Einschränkungen bei heutigen oder zukünftigen gewerblichen Nutzungen führen. Insbesondere die Nachtarbeit dürfte problematisch werden.

Ähnlich stellt sich die Geruchssituation dar. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die gewerblichen Nutzungen könnten Restriktionen entstehen. Städtebauliches Ziel sollte es nicht sein Gemengelagen zu erzeugen und das Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zu erschweren. Neben diesen immissionsrechtlichen Aspekten ist es städtebaulich sinnvoll eine Zäsur zur Gliederung unterschiedlicher Baugebiete anzuordnen. Hierdurch ergibt sich nicht nur eine immissionsmäßige Verbesserung, sondern auch eine optische Gliederung. Dieses ist nicht nur an dieser Stelle planerisch gewollt gewesen, denn auch am Rand von Schemmen ist ein solcher „Grünpuffer“ Bestandteil des vertraglichen Miteinanders.

Trotz möglicher Mehreinnahmen beim Grundstücksverkauf muss von einem Heranführen der Wohnnutzung, welche in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist, an das Gewerbegebiet dringend abgeraten werden.

Selbiges trifft umgekehrt natürlich auch für die dortige Wohnbebauung zu. In einem Mischgebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Mit der Umwandlung der Grünfläche in ein Mischgebiet würde sich die Wohnqualität verändern.

In der letzten Sitzung des der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde bereits über den Sachverhalt beraten. Die Verwaltung sollte danach prüfen, ob die heutige öffentliche Grünfläche nicht wie von der Verwaltung vorgeschlagen in Form einer privaten Grünfläche, sondern als Mischgebiet überplant werden kann. Dieses mit dem Ziel einer erhöhten Erlössituation beim Verkauf. Im Verlauf der Diskussion stellte sich heraus, dass die Absicht des Ausschusses missverstanden wurde. Ziel des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ist es nicht die gesamte Grünfläche in ein Mischgebiet umzuwandeln, sondern nur eine Teilfläche entlang der Ostlandstraße in Form einer Lückenschließung. Die Beschlussvorlage wurde zurückgenommen um in der nächsten Sitzung erneut darüber zu beschließen.

Basierend auf diesem Sachverhalt wird nun angeregt die Planung zu modifizieren und in dem besagten Bereich entlang der Ostlandstraße ein Mischgebiet auszuweisen. Der verbleibende Bereich wird anstatt der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche eine Festlegung als private Grünfläche erhalten.

Ursprünglich war beabsichtigt, die 18. Änderung und die 19. Änderung dieses Bebauungsplanes zeitgleich zu bearbeiten. Durch die Vertagung des Aufstellungsbeschlusses lassen sich die angestrebten Synergien nun nicht mehr erzielen, weil im Sinne der Wirtschaftsförderung mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes bereits begonnen wurde.

Anlagen: Die Anlagen der Beschlussvorlage BV/047/12 behalten ihre Gültigkeit.
Entwurf der 19. Bebauungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ ein 19. Änderungsverfahren durchzuführen.

Ziel der jetzigen Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Bauzeile als Mischgebiet entlang der Ostlandstraße sowie die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche.

Im Auftrag