

Bebauungsplan Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“

7. vereinfachte Änderung

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

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

Aufgrund verschiedener städtebaulichen Zielsetzungen wurden bereits 6 Änderungen des Bauleitplanes durchgeführt. So wurde u.a. in zwei Bereichen die maximal zulässige Bauhöhe den veränderten topographischen Gegebenheiten angepasst und Baugrenzen verschoben. Die letzte Änderung diente der Erschließung eines Holzhackschnitzelwerkes.

2. Anlass der Planung

Nach dem Atomausstieg erfahren regenerative Energien eine besondere Bedeutung. Insbesondere ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Solar- und Fotovoltaikanlagen in den Vordergrund gerückt. Hierbei kommen oftmals Bauteile zum Einsatz die nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet Griemeringhausen nicht verwendet werden dürfen.

So beinhaltet der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen, wonach das Verwenden leuchtender Farben und spiegelnder Oberflächen bei der äußeren Gestaltung der Bauobjekte unzulässig ist. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Baukörper besser ins Landschaftsbild zu integrieren. Es ist sinnvoll die Gestaltungsfestsetzungen zu relativieren und spiegelnde Oberflächen und glänzende Dacheindeckungen zukünftig nicht mehr auszuschließen.

Hinzu kommt, dass in der Industriearchitektur, auch unter den Gesichtspunkten der Energieeffizienz und der Nutzung der Sonneneinstrahlung, Glasfassaden Verwendung finden. So plant ein Investor im unmittelbaren Eingangsbereich des Gewerbegebietes Griemeringhausen in direkter Nähe des Kreisverkehrsplatzes ein architektonisch anspruchsvolles Büro- und Laborgebäude, welches in großen Teilen aus Glaselementen bestehen soll. Dieses Vorhaben würde das Entree des Gewerbegebietes deutlich aufwerten und eine städtebaulich attraktive Situation bilden.

3. Ziel der Planung

Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Gestaltung der Dächer und Fassaden so geändert, dass zukünftig spiegelnde Bauteile und Materialien für die Nutzung der Sonnenenergie nicht ausgeschlossen sind.

Auch nach der Änderung dieser Gestaltungsvorschriften ist die Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Fortschreibung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 "Konversion Griemeringhausen Teil A (Gewerbe)".

5. Planinhalte

Die Inhalte der Planzeichnung bleiben unverändert.

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW für Dächer und Fassaden sollen geändert werden.

Die rechtskräftigen Bauvorschriften lauten:

Dächer

Im Gewerbegebiet sind als Dacheindeckung schwarze bis schwarzgraue, nicht glänzende Dacheindeckungen zu verwenden. Die Dachneigung darf maximal 25 ° betragen.

Fassaden

Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie signalfarbene Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.

Die geänderten zukünftigen Bauvorschriften sollen lauten:

Dächer

Im Gewerbegebiet sind schwarze bis schwarzgraue Dacheindeckungen zu verwenden. Die Dachneigung darf maximal 25 ° betragen.

Die Einschränkung der Farbgebung gilt nicht für Bauteile und Materialien zur Nutzung regenerativer Energien.

Fassaden

Signalfarbene Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.

Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

6. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Es entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft, da nur gestalterische Vorschriften verändert werden. Auf eine Bilanzierung wird daher verzichtet.

Belange des Umweltschutzes, hinsichtlich der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

7. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung gefasst.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis 12.12.2012 stattgefunden

8. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Marienheide, November 2012