Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-61 Gemeindeentwicklung, Gemeindeplanung

BV/006/13

Drucksache Nr.

öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 85 "Graf-Albert-Straße/L 306"
a) Aufhebung des Satzungs- bzw. Planbeschlusses vom 25.09.2012
b) Ergänzung des Abwägungsvorganges
c) Neuer Satzungs- bzw. Planbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	24.01.2013			
Rat	12.03.2013			

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **Ja** ☒ **Nein**

Einnahmen		**Ausgaben**	
Finanzplan		**Ergebnisplan**	
Kostenstelle		**Produkt**	

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2009 die Durchführung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ beschlossen. Ziel der Bauleitplanungen ist die Darstellung einer gemischten Baufläche am nordwestlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Müllenbach in Parallellage zur L 306 und hierauf aufbauend die Qualifizierung durch einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB. Dieses zur Ansiedlung eines Entwicklungszentrums für die Firma Meißner Technik Müllenbach, welche unweit des Planungsraums ihren Hauptsitz hat. Das Areal ist Bestandteil einer Reservefläche des im Regionalplan enthaltenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Rodt-Müllenbach. Hierauf basierend enthält der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche, welche zunächst in Teilen einer Änderung dahingehend unterzogen wird, dass parallel zur L 306 eine bandartige, gemischte Baufläche entsteht. Die notwendige regionalplanerische Anpassungsbestätigung zur geänderten Entwicklungsabsicht der Gemeinde Marienheide wurde im Vorfeld durch die Bezirksregierung Köln als zuständige Bezirksplanungsbehörde erteilt.

Die Bauleitplanverfahren für die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/L 306“ fanden, abgesehen von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde und den notwendigen öffentlichen Bekanntmachungen am 25.09.2012 ihren Abschluss, als der Plan- und der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Mit Datum vom 01.10.2012 wurde die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Köln als Höhere Verwaltungsbehörde beantragt. Hierauf basierend hat am 08.01.2013 ein vertiefendes Gespräch mit dem Städtebaudezernat der Bezirksregierung stattgefunden. Hierbei wurde dargelegt, dass für die Genehmigungsfähigkeit der Flächennutzungsplanänderung und die Erhöhung der Rechtssicherheit des qualifizierten Bauleitplanes in einem Punkt der durch die Gemeinde getätigte Abwägungsvorgang zu ergänzen ist. So ist die Frage, warum die Darstellung eines Mischgebietes an dieser Stelle erfolgt und die Firma nicht in dem in zumutbarer Nähe gelegenen Gewerbegebiet Rodt entsteht, aus städtebaulichen Gesichtspunkten näher zu begründen.

Sofern dieses schlüssig und nachvollziehbar geschieht, ist die Bezirksregierung bereit, die beantragte Genehmigung für die Fortschreibung des vorbereitenden Bauleitplanes zu erteilen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Einzelpersonen und Interessengruppen Anregungen dahingehend vorgetragen, dass die Errichtung des Entwicklungszentrums nicht an der Stelle wo jetzt die Bauleitplanungen betrieben werden, sondern in der Spitze des nahe gelegenen Gewerbegebietes Rodt, also auf der anderen Seite der L 306 erfolgen soll. Begründet wird dieses damit, dass mit dem Gewerbegebiet Rodt ein bereits überplanter Gewerbestandort vorhanden ist und die Neuerrichtung des Entwicklungszentrums an der nun beabsichtigten Stelle Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld und das Orts- und Landschaftsbild mit sich bringe.

Im § 1 des Baugesetzbuches sind die Grundsätze, welche bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind, genannt. Unter anderem heißt es dort in § 1 Abs. 7 BauGB auch, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Hierauf basierend wird die zu dem besagten Punkt bereits getroffene Abwägung aus städtebaulicher Sicht, wie nachstehend aufgeführt, qualifiziert:

Der maßgebliche Regionalplan beinhaltet für das Gemeindegebiet Marienheide die Darstellung von zwei Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB). Bei dem größeren der beiden ASB handelt es sich um den Hauptort Marienheide. Müllenbach ist Bestandteil des zweiten ASB „Rodt-Müllenbach“. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Marienheide mit Datum vom 23.05.1995 bei der Überprüfung des damaligen Gebietsentwicklungsplanes ein Entwicklungskonzept für die Ortschaft Müllenbach bei der Bezirksregierung Köln vorgelegt. Dieses Konzept beinhaltet als potenzielle Entwicklungs- bzw. Erweiterungsflächen unter anderem auch das Areal, welches später eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erhielt und nun in Teilen in Form einer gemischten Baufläche fortgeschrieben werden soll. Für letzteres hat die Bezirksplanungsbehörde mit Datum vom 09.01.2012 bestätigt, dass die Entwicklungsabsicht der Gemeinde Marienheide den Zielen der Regionalplanung

entspricht.

In der Ortschaft Müllenbach sind seit jeher gemischte Nutzungen Bestandteil der Siedlungsstruktur. Neben dem Wohnen befanden und befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, Handwerks- und Produktionsbetriebe sowie Betriebe des Dienstleistungssektors im Ortsbereich. Dieses trifft in besonderer Weise für die Nord-West-Flanke der Ortschaft zu, wo sich früher einmal ein Sägewerk, eine Getreidemühle, eine Papierfabrik und als Gegenpol ein landwirtschaftlicher Betrieb befanden. Teilweise sind diese Nutzungen in der Nachbarschaft des jetzt durch Diskussion stehenden Bereiches heute in ähnlicher Form noch existent. In der ehemaligen Getreidemühle befindet sich heute eine Gaststätte, welche mit zwei Kegelbahnen, Eventveranstaltungen und einem temporären Diskothekenbetrieb auch regionaler Anziehungspunkt ist. In der ehemaligen Papierfabrik werden heute Büroartikel sowie Schilder und Tafeln aus Plexi- bzw. Acrylglas hergestellt. Der Gastronomiebetrieb sowie der Produktionsbetrieb sind in dem seit 1979 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht macht es Sinn diese im Ansatz vorhandene Bauzeile in Parallellage zur L 306 fortzuführen. Dieses sieht eine Konzeptstudie der Universität Siegen, welche 1996 vom Lehrgebiet und Forschungsschwerpunkt Städtebau, Regionalplanung und Siedlungswesen erstellt wurde auch als zukünftige Entwicklungsabsicht für die Reserveflächen des Ortes Müllenbach vor. Diese Konzeption beinhaltet entlang der L 306 Gewerbe- bzw. Handwerkerhöfe als Zäsur zwischen der immissionsträchtigen L 306 und der Wohnbebauung am Ortsrand. Diese aus Immissionsgründen vorgeschlagene Nutzungszonierung entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB. Durch die zeilenförmige Anordnung der im Mischgebiet gelegenen Gebäude, welche unmittelbar an die L 306 angrenzen, erfolgt eine Lärmminderung für die geplante Wohnbebauung im Anschluss hieran. Dieses wird zum einen gewährleistet durch die Vergrößerung des Abstandes zwischen der Wohnnutzung und der Immissionsquelle und zum anderen durch die riegelartige Bebauung entlang der Straße, welche zwangsläufig eine Schallminderung erzeugt.

Im Rahmen der Abwägung ist des Weiteren von Bedeutung, dass die Gemeinde Marienheide nur in begrenztem Umfang über Flächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten verfügt. Durch eine gutachterliche Bewertung ist der Nachweis geführt, dass die Errichtung des Entwicklungszentrums, in dem vorrangig Büros und Labore entstehen, hinsichtlich der Nutzung und der damit verbundenen Immissionen in einem Mischgebiet zulässig ist. Von daher bedarf es nicht explizit eines ausgewiesenen Gewerbegebietes. In Anbetracht dieser Tatsache und zur Schonung des knappen Gewerbeflächenangebotes ist es nicht sinnvoll, einen Standort im beschriebenen Gewerbegebiet Rodt zu binden. Insbesondere nicht unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der dort geltende Bebauungsplan bereits allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 der Baunutzungsverordnung in Teilen unterbindet. Vorrangiges Entwicklungsziel der Gemeinde Marienheide ist es, mit Gewerbeflächen sparsam umzugehen und diese vorrangig Produktionsbetrieben zur Erhöhung der Beschäftigtenanzahl zur Verfügung zu stellen.

Zum Zeitpunkt der Abwägung, damals wie heute, waren bzw. sind die Flächen des Gewerbegebietes Rodt, welche sich wegen ihrer Nähe zum Stammsitz der Firma Meißner Technik Müllenbach anbieten würden, vorgemerkt für Betriebserweiterung zweier anderer im Umfeld gelegener Gewerbebetriebe mit Expansionsabsichten. Die hierfür notwendigen Bauobjekte sind im Gegensatz zum Entwicklungszentrum auf die planungsrechtliche Vorgabe eines Gewerbegebietes angewiesen.

Ein weiterer städtebaulicher Aspekt bei der Abwägung der Ausweisung der gemischten Baufläche bzw. des Mischgebietes ist die Tatsache, dass dort eine direkte Zufahrt zur L 306 angelegt werden soll. Dieses hat zur Folge, dass der Regelquerschnitt der L 306 an dieser Stelle einen anderen Ausbau erhalten wird. So beinhaltet die Anlegung der Zufahrt eine Neuaufteilung des Straßenraums. Neben erforderlichen Abbiegespuren, damit verbundenen Sperrflächen und dem erstmaligen Einbau einer festen Überquerungshilfe im Bereich des Kreisverkehrsplatzes erfolgt eine deutliche Minderung des Geschwindigkeitsprofils, was wiederum eine Reduzierung des Verkehrslärms zur Folge haben dürfte. Zudem erhöht sich hierdurch die Sicherheit der Fußgänger, welche die L 306 im Bereich des Ortseingangs in Höhe des Kreisverkehrsplatzes queren. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Tatsache, dass diese Wegeverbindung zur Erreichbarkeit des Kindergartens, welcher zwischen den Ortschaften Rodt und Müllenbach angeordnet ist, dient.

Aus den vorgenannten Gründen ist und bleibt es gemeindliches Entwicklungsziel zwischen der L 306 und der wohnbaulichen Erweiterung der Ortslage Müllenbach einen gemischt genutzten Riegel anzuordnen. Dieses wird manifestiert in einer ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes, in dem die bisherige Wohnbaufläche entlang der L 306 zugunsten einer gemischten Baufläche umgewandelt wird.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die während eines Bauleitplanverfahrens fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis ist mitzuteilen. Demzufolge werden diejenigen, welche angeregt haben, das Entwicklungszentrum anstatt am Ortsrand von Müllenbach im Gewerbegebiet Rodt zu errichten, im Nachgang zur Beschlussfassung über den erweiterten Abwägungsvorgang unterrichtet.

In der Sitzung wird die zuvor beschriebene Abwägung anhand von Plänen nochmals im Detail erläutert.

Beschlussvorschlag:

zu a)
Der Planbeschluss zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/ L 306“ vom 25.09.2012 werden aufgehoben.

zu b)
Die im Sachverhalt dargestellte Abwägung zum gewünschten Verzicht der Darstellung einer gemischten Baufläche bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes für die Errichtung eines Entwicklungszentrums am Nordwestrand des Ortes Müllenbach zugunsten eines Standortes im Gewerbegebiet wird beschlossen.

zu c)
Für die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Planbeschluss gefasst. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße/ L 306“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBI I. S.2414) i. V. mit § 7 GO NW (GV NRW S. 666/SGV. NRW 2023) - in den zurzeit gültigen Fassungen - als Satzung beschlossen. Der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan sind gem. § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer Marienheide, 09.01.2013