



ho/yk

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A "Erweiterung Gewerbegebiet Rodt" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB;
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	06.06.2013			
Rat	25.06.2013			

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

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“ erlangte am 15.01.2003 Rechtskraft. Auf diesem Bebauungsplan basierend hat die damalige Volksbank Meinerzhagen, heute Volksbank im Märkischen Kreis, in Kooperation mit der Gemeinde Marienheide die Erschließung des Gebietes durchgeführt. Ein Teil des Gewerbegebietes ist heute bereits bebaut, andere Teile wurden veräußert und deren Bebauung wird in Kürze erfolgen. Derzeit steht die Volksbank im Märkischen Kreis mit einem weiteren Interessenten im Gespräch, welcher im alten Teil des Gewerbegebietes Rodt ansässig ist und sich in den Erweiterungsbereich ausdehnen möchte. Ziel ist es, dort einen größeren Hallenkomplex zu errichten, welcher eine großflächige Produktionsebene aufweist. Hierfür ist es notwendig, zum Teil die bereits hergerichteten Terrassierungen des Gewerbegebietes in veränderter Form anzuordnen. Erhebliche Geländemodulationen sind deswegen die Konsequenz.

Daneben gibt es bei der Umsetzung des geplanten Gewerbeobjektes aber auch das Problem, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 A „Erweiterung

Gewerbegebiet Rodt“ einer Fortschreibung bedürfen. Das Gelände, welches zukünftig großflächig bebaut werden soll, wird heute von gemeindlichen Regen- und Schmutzwasserkanälen durchquert. Dementsprechend sieht der rechtskräftige Bebauungsplan dort auch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vor. Hierdurch werden die überbaubaren Grundstücksflächen durchtrennt, sodass eine großflächige Bebaubarkeit nicht möglich ist. Wegen der großen Tiefe, in welcher der Kanal verlegt wurde, ist es evtl. denkbar den Kanal entsprechend zu sichern und zu überbauen. Falls dieses nicht möglich sein wird, ist die Verlegung des Kanals eine denkbare Variante. Egal welche der beiden Alternativen zur Ausführung gelangt, es ist aber notwendig die überbaubaren Grundstücksflächen zusammenzuführen. Des Weiteren durchläuft eine Nutzungsgrenze das zukünftig zusammenhängende Betriebsareal. Hierdurch werden unterschiedliche Abstandsklassen nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen für ein und dasselbe Grundstück festgesetzt. Deswegen macht es Sinn, diese Nutzungsgrenze so zu verändern, dass sie identisch ist mit der Grenze des Betriebsgrundstückes. Ein weiterer Fortschreibungspunkt ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen. Bislang sind dort Gebäude mit einer maximalen Höhe von 12 m, gerechnet aber der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, zulässig. Angestrebt wird ein Gebäude, in dem sich in der Erdgeschossebene der Produktionsbereich mit einer Kranbahn und darüber in Teilen eine Büroebene befindet. Deswegen ist es notwendig, die maximale Höhe von 12 auf 15 m anzuheben. Dies ist aus städtebaulicher, aber auch aus landschaftspflegerischer Sicht unbedenklich, weil sich der betreffende Bereich in der Senke des Gewerbegebietes befindet und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sich deswegen trotz der Anhebung in die zukünftige Bebauung des Gesamtbereiches einfügen wird. Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der qualifizierten Bauleitplanung nicht berührt. Deswegen soll die Fortschreibung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Volksbank im Märkischen Kreis als Erschließer und Verwerter der Gewerbegrundstücke hat im Sinne einer Standortsicherung des bereits im Gewerbegebiet Rodt existenten Betriebes mit Datum vom 06.05.2013 um die Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“ gebeten.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 06.05.2013
- Planausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“
- Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“
- Übersichtsplan mit Kennzeichnung des zu ändernden Bereiches

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“ ein 3. Änderungsverfahren durchzuführen. Ziel der Fortschreibung ist es, in einem Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher dem beigefügten Übersichtsplan entnehmbar ist, die heute noch durch eine Kanalleitung getrennte, überbaubare Fläche

zusammenzuführen. Darüber hinaus soll die durch das betreffende Grundstück verlaufende Nutzungsgrenze so fortgeschrieben werden, dass sie mit der Grenze des Gewerbegrundstückes identisch ist. Des Weiteren soll die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 12 auf 15 Meter, gerechnet ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, angehoben werden.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 07.05.2013