



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt"

- a) Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Abs. 2 BauGB
- b) Reduzierung des Geltungsbereiches
- c) Erneutes Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.03.2014			

Finanzielle Auswirkungen:		☐ Ja	☒ Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 beschlossen, die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt" gem. § 13 BauGB durchzuführen. Ziel der Fortschreibung des Bauleitplanes war es für die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstücke Nrn. 684, 685, 686, 687, 668, 689 und 1023, welche im östlichen Plangebiet gelegen sind, die Festsetzung der Geschosshöhen aufzuheben und statt dessen eine Gebäudehöhe von max. 15,0 m festzusetzen.

Nach der 1. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.11.2013 beschlossen, den ursprünglich angedachten Geltungsbereich der Änderung zu verkleinern, um nur dort durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe eine geänderte Höhenfestsetzung vorzunehmen, wo die bestehenden Betriebe durch Anbauten in den Bebauungsplan Nr. 36 A "Erweiterung Gewerbegebiet Rodt" ausgedehnt werden können.

Der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während dieser Verfahrensschritte gingen zwei Stellungnahmen ein, worüber zu beraten und zu entscheiden ist.

In einer dieser Stellungnahmen wird eine Beeinträchtigung für das oberhalb des

Änderungsbereiches gelegene Grundstück befürchtet. Dort befinden sich auf der Gewerbeimmobilie 3 Solaranlagen, welche bei flach stehender Sonne in der Winterzeit durch die höhere Baumöglichkeit beeinträchtigt werden könnten. Da der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück Nr. 686 als Nachbar sein Einverständnis zur Herausnahme aus dem Geltungsbereich der Änderung erteilt hat, weil der derzeitige Bebauungsplan ihm ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, soll der Änderungsbereich zur Lösung des konkreten Planungskonfliktes entsprechend reduziert werden.

Außerdem sind die festgesetzten Gebäudehöhen im Restbereich der Änderung zu modifizieren. Die Bezugshöhe für die Geländeaufnahme, auf der die bisherigen Gebäudehöhen (NN Höhen) aufbauten, stammen aus einer der Gemeinde Marienheide vorliegenden Baugenehmigung. Nach Vorlage ergänzender Höhennivellements und nochmaliger Prüfung der NN Höhen wurde festgestellt, dass die aus der Baugenehmigung entnommenen NN Höhen fehlerhaft sind. Die neu errechneten Gebäudehöhen sind nun in die Planzeichnung übernommen worden.

Die veränderten Höhenfestsetzungen sowie die Reduzierung des Geltungsbereiches erfordern ein 3. Beteiligungsverfahren, dass nunmehr zu beschließen ist.

Einzelheiten hierzu sind den beigefügten Fotokopien der Originaleingaben sowie einer Auflistung mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen entnehmbar.

Anlagen

- Fotokopien der Originaleingaben
- Auflistung mit Abwägungsvorschlägen
- Übersichtsplan aus dem der Geltungsbereich der Änderung hervorgeht
- 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ (Verkleinerung)

Beschlussvorschlag:

- a) Über die Stellungnahmen, die während des 1. und 2. Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, wird wie in der beiliegenden Ausarbeitung dargelegt abgewägt und beschlossen.
- b) Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt" wird reduziert. Der zukünftige Geltungsbereich geht aus den beigefügten Anlagen hervor.
- c) Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches wird eine erneute (3.) Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB für die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet durchgeführt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 21.02.2014