

**Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“
21. Änderung gem. § 13 BauGB**

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ erlangte am 05.05.1977 seine Rechtskraft. In der Folgezeit wurden wegen modifizierter Planungsabsichten verschiedenste Änderungen dieses Bauleitplanes durchgeführt. Nun erfolgt eine weitere Fortschreibung.

2. Anlass der Planung

Ein im Gewerbegebiet Rodt ansässiger Gewerbebetrieb möchte sich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 A ausdehnen. Ziel ist es, wegen der dortigen Geländevorsprünge in Teilen einen dreigeschossigen Anbau zu errichten, welcher eine großflächige ebenerdige Produktionsebene aufweist. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan maßgeblichen Geschosshöhen (Nr. 1.5 der textl. Festsetzungen) von 3,25 m bzw 3,50. sind bei gewerblich genutzten Gebäuden heute nicht realisierbar und verhindern eine zukunftsorientierte Bebauung.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Entwicklungszielen anzupassen. Hierfür ist es erforderlich, die Geschosshöhen in den beiden benachbarten Bebauungspläne einheitlich zu gestalten.

Auf zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen soll deswegen verzichtet und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wie im benachbarten Bebauungsplan auf 15 m, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens, festgesetzt werden.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ umfasst die im östlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 32 Flurstücks Nrn. 684, 685, 686, 687, 688, 689 und 1023,.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planinhalte

Auf Festsetzung der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die textliche Festsetzung von Geschosshöhen wird verzichtet, da diese auf der alten Bauordnung NW von 1970 basieren und Geschosshöhen von 3,50 m bei gewerblich genutzten Gebäuden heute nicht mehr zeitgemäß sind. Statt dessen wird in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 15 m, gerechnet ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, festgesetzt. 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 möglichen Anhebung, in die zukünftige Bebauung des Gesamtbereiches einfügen wird.

Die Errichtung eines Produktionsbereiches mit einer Kranbahn oder aber ein dreigeschossiger Bürotrakt wird damit planungsrechtlich zulässig.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der qualifizierten Bauleitplanung nicht berührt. Deswegen erfolgt die Fortschreibung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Da durch die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden, wird auf eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung und auch auf die Artenschutzprüfung verzichtet

Gemäß § 13 (3) wird für die 21. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 5 Satz und § 10 Abs. 4 abgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser ist durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

9. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 21. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die geänderten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung keine Kosten

Hinweis zur Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide, Juli 2013

Fortführung der Begründung

nach dem 1. Beteiligungsverfahren

Der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die eingegangene Anregungen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.11.2013 beraten und beschlossen.

In Anbetracht der Anregung weiteren Betrieben größere Höhen zu ermöglichen, wird der ursprünglich angedachte Geltungsbereich zur Lösung des konkreten Planungskonfliktes verkleinert.

Eine Anhebung der Höhenfestsetzung erfolgt nur noch dort, wo sie zur Überwindung der topografischen Schwierigkeiten erforderlich ist. Deswegen wird das Plangebiet hinsichtlich der bestehenden Betriebe und der unterschiedlichen Erdgeschossfußbodenhöhen zonierte.

Eine Verbindung zwischen dem Altbetrieb und dem Neubau kann so trotz des enormen Höhenunterschiedes des bebauten und unbebauten Betriebes hergestellt werden.

Da bereits bei einer früheren Änderung des Bebauungsplanes ein weiteres zusätzliches Geschoss für alle dortigen Betriebe ermöglicht wurde, sollen weitere Zugeständnisse an die Höhenentwicklung der dortigen baulichen Anlagen nicht gemacht werden. Eine nochmalige Anhebung der Geschosshöhe bzw. Höhenentwicklung würde dem städtebaulichen Erscheinungsbild am Rand des Naherholungsbereiches der Brucher Talsperre schaden.

Es werden maximal zulässige Gebäudehöhen über NN festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen. Das Plangebiet ist entsprechend zonierte.

Die Höhen errechnen sich aus der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der bestehenden Fabrikationsgebäude und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15 m.

Marienheide, 19.11.2013

Fortführung der Begründung

nach dem 2. Beteiligungsverfahren

Der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. 13 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die eingegangene Anregungen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 20.03.2014 beraten und beschlossen.

Da die auf einer benachbarten Gewerbeimmobilie befindlichen 3 Solaranlagen bei flach stehender Sonne in der Winterzeit durch die höhere Baumöglichkeit beeinträchtigt werden könnten, wird der Änderungsbereich zur Lösung des konkreten Planungskonfliktes entsprechend reduziert. Für das aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommene Grundstück bleiben trotzdem ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Außerdem sind die festgesetzten Gebäudehöhen im Restbereich der Änderung zu modifizieren. Die Bezugshöhe für die Geländeaufnahme, auf der die bisher festgesetzten Gebäudehöhen (NN Höhen) aufbauen, resultierten aus fehlerhaft vorliegenden Unterlagen. Sie sind daher neu errechnet und in modifizierter Form festgelegt worden.

Marienheide, 17.04.2014