



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

79. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 89
 "Betriebserweiterung Fa.Rüggeberg"
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	10.06.2015			
Rat	23.06.2015			

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

Sachverhalt:

Die Firma August Rüggeberg GmbH & Co. KG beabsichtigt am Standort in Marienheide ihren Stammsitz auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 256 zu erweitern. Die betrieblichen Planungen sehen die Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungszentrums mit Prüfständen vor, jedoch ohne weitere Produktionsbereiche.

Für den Bereich „Am Gersnacken / Pestalozzistraße“ wurde bereits eine 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, welche am 27.09.2001 rechtswirksam wurde. Der im Parallelverfahren erarbeitete Bebauungsplan Nr. 62 erlangte ebenfalls am 27.09.2001 Rechtskraft. Das Plangebiet wird in seiner bisherigen Form entlang der beiden Gemeindestraßen „Am Gersnacken / Pestalozzistraße“ umgrenzt, die dort eine zeilenartige Bebauung vorsieht und die auch teilweise umgesetzt worden ist. Die Bebauung an der Pestalozzistraße konnte jedoch bislang nicht vollzogen werden, worauf der Rat der Gemeinde Marienheide in seinen Sitzungen am 25.09.2012 (BV/089/12) und am 27.11.2012 (BV/144/12) die Modifizierung bzw. die Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Am Gersnacken / Pestalozzistraße" sowie die Durchführung der 79. Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat.

Es ist nunmehr beabsichtigt den überwiegenden Teil der unbebauten Flächen aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 „Am Gersnacken / Pestalozzistraße“ herauszunehmen und gemeinsam mit den bisher unbeplanten Bereichen in einen eigenständigen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 89 „Betriebserweiterung Fa. Rüggeberg“ aufzunehmen.

Die Umsetzung des umfangreichen betrieblichen Entwicklungskonzeptes bedarf einer qualifizierten Bauleitplanung, um die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Hierzu ist es erforderlich den Flächennutzungsplan parallel in einem 79. Änderungsverfahren zu ändern. Die angestrebte Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die gleichzeitige Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zur Betriebserweiterung der Firma Rüggeberg am Standort in Marienheide schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird bisher der Änderungsbereich beidseitig der Pestalozzistraße als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf bzw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sowie im Änderungsbereich zwischen B 256 und dem überörtlichen Radweg auf der alten Bahntrasse als öffentliche Verkehrsfläche, landwirtschaftliche Fläche bzw. als Waldfläche dargestellt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Neuausweisung von überwiegend gewerblichen Bauflächen südwestlich des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes der Fa. Rüggeberg nördlich der Pestalozzistraße sowie zwischen der B 256 und dem überörtlichen Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse und die Darstellung einer gemischten Baufläche südwestlich des Kreisverkehrsplatzes an der Pestalozzistraße. Zur Abschirmung an die angrenzende Gesamtschule der Gemeinde Marienheide sowie zur angrenzenden Wohnbebauung soll im Böschungsbereich an der Pestalozzistraße ein 25 m breiter Grünstreifen ausgewiesen werden.

Teilweise befinden sich Flächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und im Böschungsbereich der angrenzenden Gesamtschule im Eigentum der Gemeinde Marienheide, sodass von Seiten der Fa. Rüggeberg noch Grunderwerb getätigt werden muss.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Insgesamt hat die mit der vorgesehenen Änderung eine Gesamtgröße von ca. 2,92 ha.

Für die Einhaltung der Emissionsanforderungen und um städtebauliche Konflikte zu vermeiden sowie ein verträgliches Miteinander zur angrenzenden Wohnbebauung herzustellen, sind eingeschränkte Festsetzungen des Gewerbegebietes im Bebauungsplan vorgesehen. Hier soll ausschließlich das Forschungs- und Entwicklungszentrum ohne eigene Produktionsflächen realisiert werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Pestalozzistraße sehen die Planungen der Firma Rüggeberg die Errichtung einer Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des Forschungs- und Entwicklungszentrums vor.

Zur Umsetzung der genannten Entwicklungsabsichten hat im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch mit der Bezirksplanungsbehörde in Köln stattgefunden, bei dem eine Anpassungsbestätigung an die Ziele der Regionalplanung für die angestrebten Planungen in Aussicht gestellt worden ist.

Die Firma August Rüggeberg GmbH & Co. KG beauftragt für die Umsetzung der Bauleitplanung ein externes Planungsbüro. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Betriebserweiterung Fa. Rüggeberg“ werden im Rahmen eines Investorenmodells im vollen Umfang von der Firma Rüggeberg getragen. Aufgrund von erheblichen Synergieeffekten in beiden Planverfahren, ist es sinnvoll auch gleichzeitig das angestrebte 79. Flächennutzungsplanänderungsverfahren von einem externen Planungsbüro erarbeiten zu lassen. Für die Gemeinde Marienheide entstehen hierbei anteilig noch nicht zu beziffernde Planungskosten.

Anlagen:

- Übersichtsplan aus dem der Geltungsbereich der Bauleitplanungen hervorgeht
- Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Flächennutzungsplan ein 79. Änderungsverfahren durchzuführen. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“ erarbeitet. Ziel der Bauleitplanungen ist die Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungszentrums. Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen geht aus der Anlagekarte hervor.

Stefan Meisenberg

Marienheide, 27.05.2015