Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-61 Gemeindeentwicklung, Gemeindeplanung

BV/024/17

Drucksache Nr.

öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

82. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 90 "Ehemaliges Betonmischwerk Holzwipper"; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.04.2017			
Rat	09.05.2017			

Sachverhalt:

Südwestlich der Ortschaft Holzwipper befinden sich die ehemaligen Flächen des Bahnhofes, welche nach dessen Aufgabe zu einem Beton-Mischwerk genutzt wurden. Dieser Betrieb wurde in seiner ursprünglichen Form inzwischen auch aufgegeben, jedoch sind Teile des Betriebsgebäudes wie z.B. Lagerflächen und ein zu Wohnzwecken umgenutztes Bürogebäude noch erhalten. Diese baulichen Anlagen befinden sich auf den Grundstücken Gemarkung Marienheide, Flur 20, Flurstücke Nrn. 687 und 754. Das ehemalige Silo wurde inzwischen abgerissen. Seit der Aufgabe der Nutzung liegen diese Flächen brach.

Aus diesem Grund wurde der Standort in den *Flächenpool NRW* aufgenommen, um die brachliegenden Flächen mit einer adäquaten Nachnutzung wieder in Wert zu setzen. Der Eigentümer der Flächen hat bereits mit dem *Flächenpool NRW* eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet, damit nunmehr der Planungsprozess angestoßen werden kann.

Der Standort ist aufgrund der aufgegebenen Nutzung bereits versiegelt und gewerblich/industriell vorgeprägt. In südlicher Richtung grenzt eine große zusammenhängende Waldfläche („Gervershagener Forst“) an das Plangebiet an. Weiter in nordöstlicher Richtung befindet sich in der Ortslage Holzwipper überwiegend Wohnbebauung, die durch die reaktivierte Bahnverbindung der Linie RB 25 (Köln – Meinerzhagen) vom Plangebiet getrennt wird. Der relativ große Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung und die äußere Erschließung durch die direkte Anbindung an die leistungsfähige L 306 bieten sehr gute Rahmenbedingungen die Industriebrache wieder zu revitalisieren. Geplant ist die Errichtung einer größeren Gewerbehalle, die individuell je nach Flächenbedarf der Gewerbetreibenden geteilt werden kann.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt dort bereits eine gewerbliche Baufläche dar. Ihr Zuschnitt entspricht aber weder den örtlichen Verhältnissen noch den zukünftigen Entwicklungsabsichten diesen Bereich einer marktfähigen baulichen Nachnutzung zuzuführen. Aus diesem Grund soll der bereits jetzt schon versiegelte Bereich, welcher Bestandteil der Industriebrache ist, als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Parallelverfahren soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der den Bereich als Gewerbegebiet qualifiziert. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die nächstgelegene Wohnhausbebauung in der Ortslage Holzwipper befindet sich in ca. 190 m Entfernung. Zum vorbeugenden Immissionsschutz ist geplant den Bereich nach dem geltenden Abstandserlasses des Landes NRW zu gliedern, um im Plangebiet eine zonierte Abstufung der zulässigen Nutzung hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Weitere Einzelheiten und Festsetzungen (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel) sind im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung abzuarbeiten.

Insgesamt hat die mit der vorgesehenen Änderung überplante Fläche einen Gesamtumfang von ca. 0,8 ha.

Für die Flächennutzungsplanänderung liegt bereits eine landesplanerische Anpassungsbestätigung der Regionalplanungsbehörde Köln vor.

Die beabsichtigten Bauleitplanungen sollen in Kooperation mit dem Flächenpool NRW durchgeführt werden. Die entstehenden Planungskosten werden vom Eigentümer sowie vom *Flächenpool NRW* getragen. Für die Gemeinde Marienheide entstehen keine Kosten.

Die Lage und Geltungsbereiche der Bauleitplanungen gehen aus den beigefügten Plänen hervor.

Anlage:

- Antrag auf Änderung der Bauleitpläne + Planentwürfe
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches zur beantragten Bebauungsplanaufstellung
- Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches zur beantragten Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Flächennutzungsplan ein 82. Änderungsverfahren durchzuführen. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 90 „Ehemaliges Betonmischwerk Holzwipper“ zur Aktivierung der Brachfläche erarbeitet.
Ziel der Bauleitplanung ist die Qualifizierung eines Gewerbegebietes. Die unterschiedlichen Geltungsbereiche der Baueitplanungen gehen aus den beigefügten Anlagekarten hervor.

Im Auftrag

Volker Müller Marienheide, 27.03.2017