

ho/pü

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“;
Antrag auf Änderung für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 5, Flurst.-Nrn. 1767, 1768, 1769, 2145 und 2146 - Reppinghauser Straße 1

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				05.06.03
Rat der Gemeinde				15.07.03

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“ erlangte am 31.05.1985 Rechtskraft. Wegen geänderter Planungsabsichten wurde der Bauleitplan in der Vergangenheit einige Male geändert. Nunmehr wird um eine weitere Fortschreibung des Planes gebeten. Ziel ist es vordergründig, das dort ansässige Dienstleistungsunternehmen planungsrechtlich zu legalisieren. Dieses soll in der Form geschehen, dass dort für eine Teilfläche des Grundstücks ein Mischgebiet ausgewiesen wird und durch Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche die heute bereits existenten Gebäude hierin einbezogen werden. Zudem soll eine weitere Verschiebung der Baugrenzen in Richtung der B 256 erfolgen.

Der Standort des Gewerbebetriebes führt wegen seines Immissionsverhaltens seit einiger Zeit im Wohnumfeld zu Diskussionen. Insbesondere deswegen, weil die Servicefahrzeuge des Unternehmens zu Lärmbeeinträchtigungen führen. Hinzu kommt, dass es dort sporadisch zu Verkehrsbehinderungen kommt. Die visuelle Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist eher nachrangig zu betrachten.

Wegen der heutigen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist der Dienstleistungsbetrieb in seiner derzeitigen Form dort planungsrechtlich nicht zulässig. Zudem befinden sich bauliche Anlagen, die dem Betrieb dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ohne die gewünschte Änderung des Bebauungsplanes muss der Betrieb an dieser Stelle voraussichtlich aufgegeben werden.

Bereits in früheren Zeiten hat sich die Gemeinde Marienheide in verschiedenster Form mit der dortigen Situation auseinandersetzen müssen. Dem heutigen Antragsteller wurde hierbei immer großes Entgegenkommen gezeigt. So wurden mehrere bauliche Erweiterungen mit dem Einvernehmen der Gemeinde Marienheide realisiert. Festzustellen ist aber, dass alle diese Dinge sich im planungsrechtlichen Rahmen bewegten. Leider sind aber Nutzungsänderungen vorgenommen worden, die nun die besagten Probleme hervorrufen.

Bei der Bewertung des Antrages ist zunächst einmal die grundsätzliche Machbarkeit der Ausweisung eines Mischgebietes zu prüfen. Hierbei muss man zu dem Ergebnis gelangen, dass sich im direkten Umfeld des heutigen Dienstleistungsbetriebes fast ausschließlich Allgemeine Wohngebiete befinden. Lediglich ein kleinerer Teil ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dort befindet sich ein Gebäude der Telekom, worin Fernmeldeeinrichtungen untergebracht sind. Die dort ausgeübte Nutzung ist immissionsneutral.

Die wunschgemäße Umwandlung des Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet würde den im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Strukturen nicht entsprechen. Hinzu käme, dass in einem Mischgebiet, wie auch angestrebt, weitergehende Nutzungen mit einem höheren Immissionsverhalten zulässig wären. Die Immissionsrichtwerte betragen in einem Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Im Mischgebiet sind tags 60 und nachts 45 dB (A) erlaubt. Die planungsrechtliche Umwandlung des Gebietes würde somit eine Verschlechterung für die umliegenden Wohnhäuser darstellen. Entschädigungsansprüche sind nicht auszuschließen. Das Argument, dass sich auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls gemischte Nutzungen bzw. Gewerbetriebe befinden, ist nicht entscheidungsrelevant, weil diese Nutzungen geltendem Planungsrecht entsprechen und räumlich über einen solchen Abstand verfügen, dass sie zur Beurteilung des Wohnumfeldes des jetzt zur Diskussion stehenden Betriebes irrelevant sind. Ähnliches trifft für die in der Nachbarschaft angesprochene kirchliche Nutzung zu. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2, Ziffer 3, Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig.

Bezüglich des Wunsches, die überbaubare Grundstücksfläche sowohl in Richtung der B 256 als auch zur Gemeindestraße „In der Delle“ durch Verschiebung der Baugrenzen auszudehnen, ist unterschiedlich zu bewerten. Die Verschiebung der Baugrenze in Richtung der Bundesstraße, um dort weitere bauliche Anlagen sowie Parkplätze zu errichten, entspricht nicht den dortigen Grundzügen der Planung. So beinhaltet der Bebauungsplan ortsausgangs entlang der B 256, ab der Einmündung der Reppinghauser Straße, eine Schutzzone, die mit den bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden straßenrechtlichen Bestimmungen zusammenhängt. Zu nennen sind hier vorrangig die Anbau-, Zugangs- und Zufahrtsverbote. Eine Ausnahme bildet nur das in der Ausgangskurve befindliche, damals bereits existente Wohnhaus. Dieses städtebauliche und auch verkehrstechnische Ziel sollte nicht ohne weiteres aufgegeben werden. Dieses auch unter Berücksichtigung der auf der Bundesstraße herrschenden Lärmsituation.

Die andere gewünschte Verschiebung der Baugrenzen im Bereich der Straße „In der Delle“ wäre städtebaulich vertretbar und hätte den Vorteil der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Räumlichkeiten, die sich oberhalb eines Carports befinden, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet wurden. Dort sind nach gültigem Planungsrecht nur bauliche Anlagen im Sinne von § 12 und § 14 Baunutzungsverordnung, also Stellplätze für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Durch eine solche Änderung des Bauleitplanes würden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie wäre von untergeordneter Bedeutung und aus städtebaulicher wie auch landschaftspflegerischer Sicht vertretbar.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Unterlagen entnehmbar.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung vom 03.05.2003 nebst zugehörigem Lageplan
- Übersichtsplan M 1:5.000
- Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“ soll ein weiteres vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Diese Änderung soll sich ausschließlich auf die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenze im Bereich der Straße „In der Delle“ beziehen. Den weiteren Änderungswünschen wie die Änderung des Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet und die Verschiebung der Baugrenze in Richtung der B 256 wird nicht entsprochen.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 15. Mai 2003