

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“;  
Aufstellungsbeschluss

| Beratungsfolge:                     | Abstimmungsergebnis |       |        | Sitzungs-<br>termin |
|-------------------------------------|---------------------|-------|--------|---------------------|
|                                     | einst.              | Enth. | Gegen. |                     |
| Bau-, Planungs- und Umweltausschuss |                     |       |        | 23.06.2005          |
| Rat der Gemeinde                    |                     |       |        | 29.06.2005          |

**Finanzielle Auswirkungen:** Nein

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“ erlangte am 15.01.2003 Rechtskraft. Auf diesem Bebauungsplan basierend hat die Volksbank Meinerzhagen in Kooperation mit der Gemeinde Marienheide die Erschließung des Gebietes durchgeführt. Die ersten Ansiedlungsmaßnahmen sind erfolgt. Bislang wurden im neuen Teil des Gewerbegebietes Rodt zwei Firmengebäude errichtet. Derzeit steht die Volksbank Meinerzhagen mit weiteren Interessenten im Gespräch. Vielfach wurde in der Vergangenheit der Wunsch geäußert, im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gewerbebetriebes auch eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder eine Aufsichtsperson realisieren zu können. Eine solche Option lässt der Bebauungsplan bislang nicht zu. Maßgeblich für den Ausschluss dieser privilegierten Wohnungen war die Tatsache, dass ursprünglich einmal beabsichtigt war, im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes die Verlagerung eines Speditionsbetriebes zu vollziehen. Diese Planungsabsicht ist in der Vergangenheit gescheitert. Heute ist die Ansiedlung einer Spedition an der ursprünglich beabsichtigten Stelle auch nicht mehr möglich, weil exakt in diesem Bereich eine immissionsneutrale Büronutzung entstanden ist. Damit fehlt auch die städtebauliche Rechtfertigung für den Ausschluss privilegierter und nach der BauNVO ausnahmsweise zulässiger Wohnungen. Deswegen gibt es derzeit Bestrebungen, zumindest in Teilen des Gewerbegebietes, ausnahmsweise Wohnungen für den Betriebsinhaber oder einer Aufsichtsperson zuzulassen. Vorrangig bietet sich hierfür eine dreieckig geschnittene Fläche zwischen der durch das Gewerbegebiet führenden Wasserleitung, der Müllenbacher Str. und der L 306 an. In diesem Bereich befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der L 306 bereits eine Wohnbebauung, welche besondere Erfordernisse an das Immissionsverhalten der Betriebe stellt.

In einem ersten Vorgespräch wurde die Thematik bereits mit dem Staatlichen Umweltamt sowie der Bauaufsicht des Oberbergischen Kreises erörtert. Unter Berücksichtigung des Abstandserlasses des Landes NRW wurde die Zustimmung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des privilegierten Wohnens in dem besagten Teilbereiches in Aussicht gestellt.

Anlagen:

- Übersichtsplan M. 1:5.000
- Unmaßstäblicher Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“

---

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 36 A „Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“ ein 2. Änderungsverfahren durchzuführen. Ziel der Fortschreibung ist es, in dem Bereich, welcher zwischen der Hauptwasserleitung, der Müllenbacher Str. und der L 306 gelegen ist, Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen ausnahmsweise zuzulassen.

---

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 06.Jun.2005