Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hermannsberg“;
a) Aufstellungsbeschluss
b) Zulässigkeit eines Bauvorhabens während der Planaufstellung gem. § 33 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				03.05.2000
Rat der Gemeinde				23.05.2000

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Hermannsberg“ erlangte am 10.05.1974 Rechtskraft. Das 1. und 2. Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB erlangte am 05.12.1978 bzw. 06.11.1991 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan setzt für die Bebauung vorgesehenen Flächen reines Wohngebiet (WR) fest.

Mit Schreiben vom 18.04.2000 wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wie folgt beantragt:

1. Art der Nutzung von reines Wohngebiet (WR) in allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Erweiterung der Baugrenze.

Die auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück 964 in Marienheide, Hermannsbergstraße, aufstehenden Gebäulichkeiten sind allesamt bauaufsichtlich genehmigt (Bauregister Nr. 788/80, 1566/85).

Der Antragsteller möchte das Untergeschoss des jetzigen Wohngebäudes zu gewerblichen Zwecken, und zwar ausschließlich zu Bürozwecken nutzen.

Die genehmigte Doppelgarage mit Abstellraum unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 1049 hin soll in eine Wohnung und der Abstellraum in eine Garage nutzungsgeändert werden.

Wegen der möglichst raschen Realisierung der Bauabsichten soll die Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes nicht abgewartet werden; vielmehr soll die Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung gem. § 33 Abs. 2 BauGB geprüft werden. Für den Fall eines positiven Ausgangs des Verfahrens, sollte die Gemeinde Marienheide als Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks, Flurstück 1049, die Übernahme einer Baulast (fehlende Abstandfläche) in Aussicht zu stellen.

Zur Tätigkeit auf dem Grundstück selbst wird folgendes mitgeteilt:

Die Antragstellerin übt eine dem Makler oder Vertreter ähnliche Vertriebstätigkeit aus. Hygieneschutzartikel und sogenannte Imageware wird angekauft. Der Ankauf erfolgt entweder

schriftlich oder fernmündlich. Vertreterbesuche der Verkäufer finden nicht statt.

Die Firma, die bis ca. 1995 in einigen Teilbereichen eine eigene Fertigung unterhielt, fertigt keine Waren aus dem eigenen Vertriebsassortiment mehr. Diese werden ausschließlich zugekauft.

Der Verkauf der Ware erfolgt ebenfalls schriftlich oder fernmündlich. Ein Kundenverkehr findet ausnahmslos nicht statt.

Auf dem Baugrundstück wird kein Auslieferungslager unterhalten werden. Denn die Ware wird über ein in Erkrath unterhaltenes Lager versandt.

Im Betrieb selbst sind lediglich kaufmännische Angestellte und zu gegebener Zeit auch Auszubildende beschäftigt. Die Betriebszeiten liegen montags bis donnerstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis ca. 14.00 Uhr. An Samstagen sowie an Sonn- und Feiertagen findet keine betriebliche Tätigkeit statt. Die betriebliche Tätigkeit ist also nur einschichtig.

Beschäftigt werden 5 bis 8 überwiegend weibliche Mitarbeiterinnen, die ausschließlich kaufmännische Tätigkeiten verrichten. Es handelt sich ausschließlich um PC-Arbeitsplätze.

Von der betrieblichen Tätigkeit gehen keinerlei Immissionen aus und verursachen keine Abfallstoffe oder besonders zu behandelnde Abwässer.

Darüber hinaus hat sich der Antragsteller verpflichtet, sich mit den im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümern in Verbindung zu setzen.

Bei der geplanten Tätigkeit handelt es sich um eine gewerbliche Ausübung, die in einem reinen Wohngebiet **unzulässig** ist. In einem allgemeinen Wohngebiet können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Erweiterung der Baugrenze an der nördlichen Grenze zum Flurstück 1049 hin wird deshalb notwendig, da die bisherige Nebenanlage (Garage mit Abstellraum) in einer Hauptanlage nutzungsgeändert werden soll.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde beschließt

- a) den Bebauungsplan Ne. 31 „Hermannsberg“ für den im Lageplan dargestellten Bereich von WR in WA zu ändern. Gleichzeitig soll die Baugrenze, wie im Sachverhalt dargestellt, erweitert werden.
- b) Parallel zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Nachbargemeinden bzw. der Träger öffentlicher Belange ist auch die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Teils eines Wohnhauses und Nutzungsänderung einer Garage in eine Wohneinheit während der Planaufstellung gem. § 33 Abs. 2 BauGB abzuklären sowie die Übernahme einer Baulast auf das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 3, Flurstück 1049 für ein positiv verlaufendes Baugenehmigungsverfahren in Aussicht zu stellen.

In Vertretung

Hans-Dieter Hütt

Marienheide, 19. April 2000