

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 96 "Betriebserweiterung Fa. Rüggeberg, Teil 2";
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	26.04.2022			
Rat	14.06.2022			

Finanzielle Auswirkungen: Nein Ja

Ergebnisplan Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Die Firma August Rüggeberg GmbH & Co. KG beabsichtigt am Standort in Marienheide ihren Stammsitz um das Gewerbegrundstück der Firma ABUS zu erweitern, welches bereits auch vertraglich erworben worden ist. Die Fa. ABUS verlässt den Standort im Hauptort Marienheide.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 4, Flurstücke 71/1, 1000/69, 1001/70, 1016/70, 1017/70, 1938, 1938, 2413, 2414, 2786, 2787, 2788, 2789, 2807, 2813, 2814, 2815, 2816, 2972 und 2973. Es wird unmittelbar über die Gemeindestraße „Am Krüenberg“ und der Anbindung über den Kreisverkehrsplatz an das

überörtliche Verkehrsnetz der Bundesstraße B256 sowie über den Fortlauf der „Klosterstraße“ erschlossen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4 ha.

Das bestehende Firmengebäude der Fa. ABUS im westlichen Bereich der Straße „Am Krüenberg“ soll abgerissen werden. Mittelfristig ist nach ersten Überlegungen seitens der Fa. Rüggeberg geplant stattdessen ein Neubau mit zwei dreigeschossigen Industriehallen in einer Höhe von maximal 18 m bzw. 20 m (Logistikhalle), analog zu den bestehenden Gebäudekubaturen auf dem heutigen Betriebsgelände entlang der Gemeindestraße, zu errichten. Untersuchungen zu Altlasten des Gebäudebestandes der Fa. ABUS wurden bereits durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das Bauleitplanverfahren mit ein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zurzeit planungsrechtlich um den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Für die mittelfristig geplanten Erweiterungsvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Hierzu muss das Plangebiet qualifiziert untersucht und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist daher beabsichtigt den zu planenden Bereich hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet oder ggf. je nach schalltechnischen Untersuchungsergebnissen als eingeschränktes Industriegebiet festzusetzen. Auf die Ausweisung eines Industriegebietes im Sinne von § 9 BauNVO wird verzichtet, da die Fa. Rüggeberg in den Industriehallen keine nach §§ 4 ff. BImSchG i.V.m. der 4. BImSchV (AnlagenVO) genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichten wird, die in der Regel auch ein erhebliches Störpotential mit Nutzungen im Planumfeld hervorrufen könnten.

Die heute bestehende Zufahrt zur Fa. ABUS, welche unmittelbar hinter dem Kreisverkehr gelegen ist, soll entfallen. Zwei weitere vorhandene Zufahrten an der Straße „Am Krüenberg“ (2. Zufahrt der Fa. ABUS sowie die gemeindliche Zufahrt für die einrückenden Feuerwehrleute zur Feuerwehrwache) werden in veränderter Lage beibehalten bzw. verkehrsgerecht ausgebaut. Die veränderte Zufahrt für die einrückenden Feuerwehrleute ist im nordöstlichen Bereich geplant, die von der Fa. Rüggeberg mitbenutzt werden soll.

Hierzu soll die Gemeinde zur Arrondierung einen Teil aus dem Grundstück der Fa. Rüggeberg, Flurstück 2972, erhalten. Zusätzlich zur neuen Zufahrt der einrückenden Feuerwehrleute könnte mit dem Grundstückstauschgeschäft in dem Bereich die Zufahrt der ein- und ausrückenden Feuerwehrfahrzeuge auf dem Grundstück verändert angeordnet werden. Dies würde der Gemeinde zum einen den Ausbau der Feuerwehrwache ermöglichen. Zum anderen können die Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 96 vereinheitlicht werden, um die planerischen Voraussetzungen für ein homogen bebautes Gewerbeareal zu schaffen.

Für die Errichtung der Industriehalle sichert die Gemeinde der Fa. Rüggeberg die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf dem gemeindlichen Flurstück, Teil aus 2964, dem heutigen Parkplatz für die einrückenden Feuerwehrleute, zu.

Ein Lageplan mit dem beabsichtigten Grundstückstauschgeschäft ist als Anlage zu dieser Beschlussvorlage beigefügt. Das Grundstückstauschgeschäft soll dem Haupt- und Finanzausschusses in einer der nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorgelegt werden.

Zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der neuen Industriehalle auf dem Grundstück der ehem. Fa. ABUS soll über der Gemeindestraße „Am Krüenberg“ eine bauliche Verbindung in Form einer Fußgängerbrücke entstehen, die im Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen ist.

Im Planverfahren werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand insbesondere folgende Themen zu prüfen sein:

- Städtebauliche Einbindung der Planung in das Planumfeld durch angebotsorientierte planungsrechtliche sowie gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan
- schalltechnische Untersuchung mit Entwicklung geeigneter Schallschutzmaßnahmen angesichts im Umfeld befindlicher Wohngebäude
- Verkehrsuntersuchungen zur Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems
- Weitere erschließungstechnische Fragestellungen, wie Niederschlagsentwässerung, hydraulische Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes und innere Erschließungsanlagen

Es ist vorgesehen, mit der Fa. Rüggeberg einen städtebaulichen Vertrag im Bebauungsplanverfahren zu schließen, der insbesondere Regelungen zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahme zum Inhalt hat (u.a. Regelungen zur Umsetzung der neuen Erschließungsmaßnahme für die Feuerwehr sowie zur Eintragung einer Abstandsflächenbaulast in das Baulastenverzeichnis auf dem Flurstück 2964, Eintragung eines Leitungsrechtes für den öffentlichen Kanal im Grundbuch auf dem Flurstück 1938 und ggf. externe ökologische Kompensationsverpflichtungen).

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Betriebserweiterung der Fa. Rüggeberg“ wurden alle bisherigen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in allen Plangebiet der Fa. Rüggeberg ermittelt, bewertet und kartografisch aufbereitet. Hierbei ergab sich eine Überkompensation, die bei dem jetzigen Planverfahren berücksichtigt werden soll.

Die Fa. Rüggeberg beauftragt für die Umsetzung der Bauleitplanung ein externes Planungsbüro. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Betriebserweiterung Fa. Rüggeberg, Teil 2“ werden im Rahmen eines Investorenmodells im vollen Umfang von der Fa. Rüggeberg getragen. Dies beinhaltet auch sämtliche Gutachten, die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich sein werden.

Für die Gemeinde Marienheide entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Planungskosten.

Seitens der Verwaltung wird die Planung begrüßt, da sie der Standortsicherung des

größten Unternehmens und Arbeitgeber der Gemeinde sowie der Entwicklung von innerörtlichen Gewerbeflächen dient.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 zu fassen. Nach erfolgtem Beschluss wird die Verwaltung die frühzeitigen Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

Anlagen

- Antrag vom 06.04.2022 mit zugehörigem Lageplan.
- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Betriebserweiterung Rüggeberg, Teil 2“
- Lageplan mit Luftbild
- Lageplan Grundstückstauschgeschäft
- Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, wie im Sachverhalt dargestellt, den Bebauungsplan Nr. 96 „Betriebserweiterung Rüggeberg, Teil 2“ aufzustellen, um verbindliches Planungsrecht für die Firma August Rüggeberg GmbH & Co. KG zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung geht aus der Anlagekarte, welcher dieser Beschlussvorlage beigefügt ist, hervor.

gez. Stefan Meisenberg

Marienheide, 13.04.2022