

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“ (Urplan) ist am 13.09.2001 rechtsverbindlich geworden. Hierauf basierend fand die Erschließung und Herrichtung des Gewerbegebietes sowie die anschließende Parzellierung der jeweiligen Grundstücke statt. Seit dieser Zeit haben sich einige Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Bis auf wenige betriebsgebundene Reserveflächen sind in dem Gewerbegebiet keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar.

Für das letzte, aktuell in notariellen Kaufabwicklung befindliche Gewerbegrundstück liegt der Verwaltung jetzt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen“ vor. Auf den als Anlage beigefügten Antrag mit Übersichtsplan zur beabsichtigten Baumaßnahme sowie den Vorabzug des Lageplans wird verwiesen.

Aufgrund verschiedener städtebaulicher Zielsetzungen erfolgten bereits acht Änderungen des Bauleitplanes Nr. 68.

Ziel dieser neunten Bebauungsplanänderung ist es, die überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren festgesetzten Baugrenzen für das Grundstück, Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück 626 zu erweitern.

Die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche Baugrenze verläuft – anders als bei den westlichen Anliegergrundstücken – nicht nahezu parallel zur Grundstücksgrenze. Auf dem in Rede stehenden Flurstück 626 sind zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundstücksgrenze Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Zum einen sind auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen Pflanzbindungen festgesetzt. Je angefangene 200 qm Fläche ist ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist als einreihige Laubbaumreihe mit unregelmäßigen Pflanzabständen von 5 bis 20 m auszuführen. Die Fläche der Pflanzbindung beträgt in der Tiefe 5 m.

Zum anderen sind auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Grünfläche im mittleren Teil und am Südostrand der gewerblich nutzbaren Fläche Wiesenflächen anzulegen.

Im Zusammenhang mit der Pflanzbindung verbreitern sich die Grünordnungsmaßnahmen von West nach Ost von etwa 3 m auf ca. 10 m, sodass die bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes verringert wird.

Weiter ist das Grundstück im Süden durch einen starken Böschungsverlauf geprägt, was die Bebaubarkeit ebenso einschränkt und das Risiko einer kostenintensiven Böschungssicherung mit sich bringt. Schließlich verfügt das Grundstück über eine nur sehr schmale Zuwegungsmöglichkeit im Südosten, welche auch bei jedweder anderen Bebauungsplanung einen erhöhten Aufwand für die Schaffung von Verkehrs- und Versorgungsflächen erfordert.

Die v.g. Punkte führen insgesamt zu einer Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes.

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Um die Baugrenze zu erweitern und parallel in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festzusetzen, soll die private Grünfläche nach den örtlichen Gegebenheiten angepasst und die Fläche der Pflanzbindung auf 3 m verringert werden, die zugleich auch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche des Gebäudes auf dem Grundstück ausbildet.

Der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert wiederum zusätzliche Ausgleichsverpflichtungen, die im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden. Dabei wird zur

Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bilanzierung der ökologische Bestand nicht dem tatsächlichen Ausgangszustand zugeordnet, sondern den im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen gleichgesetzt (Planungszustand), sodass die Ausgleichsverpflichtungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des Gewerbegebietes aus dem Urplan Nr. 68 angemessen berücksichtigt werden können. Es handelt sich somit um einen doppelten Ausgleich. Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzbindung auf dem Flurstück 627 zum freien Offenland bleibt unverändert erhalten.

Das Vorhaben entwickelt sich als Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption aus dem Bestand. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten, sodass der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden kann. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt und umfasst die beiden Flurstücke 626 und 627 in einer Gesamtgröße von 8.009 qm.

Seitens der Verwaltung wird die Planung begrüßt, da sie der baulichen Entwicklung von Gewerbeflächen dient.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss für die neunte Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 zu fassen. Nach erfolgtem Beschluss wird die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen

- Antrag vom 06.02.2022 mit Übersichtsplan und Vorabauszug des Lageplans
- Übersichtskarte mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 68, 8. Änderung