

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 58 „Standortsicherung Fa. Kind/Kotthausen,,, 3. Änderung und Erweiterung; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	17.08.2022			
Rat	30.08.2022			

Finanzielle Auswirkungen: Nein Ja

Ergebnisplan Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Standortsicherung der Firma Kind/Kotthausen“ ist am 05.08.1999 in Kraft getreten. Die 2. Änderung wurde am 17.06.2011 rechtsverbindlich, ein erstes eingeleitetes Änderungsverfahren wurde nicht beendet.

Nunmehr soll ein weiteres Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Nach Standortverlagerung der Firma Otto Kind im Jahre 2012 nach Gummersbach-Dümmlinghausen standen die Gebäude bzw. das gesamte Betriebsgelände lange Zeit leer bzw. brach. Ende 2019 erwarben die Antragsteller das Gelände. In der Zwischenzeit konnte bereits die Dekontaminierung im Bereich der ehemaligen Galvanik in der industriellen Produktionsstätte (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) mit Hilfe begleitender Gutachter und der Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises durch eine Baufirma Ende Juni 2022 beseitigt werden.

Der Investor möchte nach Beseitigung der Dekontaminierung das gesamte Areal schrittweise einer neuen Nutzung zuführen. Als erstes ist mittelfristig geplant, auf dem Flurstück 39 u. 40 in der Flur 89, sowie dem südwestlichen Teil des Flurstücks 81 der Flur 94 ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Bereich soll in neue Gewerbeflächen aufgeteilt und die hierfür erforderliche öffentliche Erschließungssituation angepasst werden. Die gegenwärtigen Planungen sehen vor, dass dieses Areal in unterschiedliche große Gewerbegrundstücke unterteilt wird. Vorrangig sollen diese an gewerblich interessierte Unternehmende weiter veräußert werden. Die Gewerbegrundstücke werden vorrangig der Unterbringung von nicht-erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (z.B. Handwerksbetriebe, kleine Metall-, Kunststoff- oder Maschinenbauunternehmen, etc.) sowie als Lagerstätte eines regionalen Bauunternehmens dienen. Denkbar ist auch die Errichtung eines kleineren Gewerbeparks, in der kleinere Nutzungseinheiten je nach Bedarf für eine gewerbliche Nutzung vermietet werden.

Zur Umsetzung der baulichen Absichten ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine umfassende Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für den eigentlichen Kern des gewerblichen Areals eine gewerbliche Baufläche dar. Diese Fläche wird im Rahmen der Neuaufstellung geringfügig den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Dies betrifft auch die Flächen für die Landwirtschaft und den Wald. Die Wohnbauflächendarstellung im nördlichen Teil des Plangebietes bleibt ebenfalls unverändert bestehen.

Da sich die beabsichtigte gewerbliche Nutzung auf die rechtswirksame Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan beschränkt, ist somit die angedachte Bebauungsplanänderung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher im Parallelverfahren nicht erforderlich. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans ist ebenfalls eine gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58 setzt für den östlichen Bereich um den verfüllten Löschwasserteich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer großen überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Fläche für Stellplätze fest. Auf diesem Areal östlich der Bahnlinie sahen die Planungen der Vergangenheit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und von Stellplatzflächen zusätzliche Möglichkeiten der Betriebserweiterung mit groß angelegten Betriebsparkplätzen für die ehem. Fa. Kind vor. Aktuell wird das Gelände als Lagerstätte genutzt.

Die Bebauungsplanung sah weiter vor, die Wiesenstraße an den nördlich beginnenden Waldrandbereich zu verschieben. Die Umsetzung dieser Planung hat aus vielerlei Gründen nie stattgefunden (u.a. aus Gründen der topografischen Gegebenheiten und den damit verbundenen Kosten oder durch die Standortverlagerung der Fa. Kind). In der Zwischenzeit ist auch die Bahnlinie der Linie RB 25 reaktiviert worden, die einen beschränkten Bahnübergang zudem im jetzigen Straßenverlauf notwendig gemacht hat. Angrenzend ist, wie auch in der Örtlichkeit, im Norden Wald mit überlagernden grünordnerischen Maßnahmen für Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie im Süden Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, der Bereich um die bestehende Bebauung an der Paul-Lücke-Straße im Norden als Wohngebiet.

Ziel der 3. Änderung und Erweiterung ist ausgehend von einer neuen, öffentlichen Erschließungsplanung die Neuordnung des Gewerbegebietes. Je nach immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten ist die zusätzliche Ausweisung einer überbaubaren Fläche für eine Wohnnutzung im nördlichen Wohngebiet angedacht. Zum vorbeugenden Immissionsschutz, zum Schutz des Freiraums sowie zur Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen sind weiter die Festsetzung von Wald

und landwirtschaftlichen Flächen nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bebauungsplan vorgesehen.

Der Vorentwurf der Erschließungsplanung sieht eine öffentliche Verkehrsführung der gewerblichen Flächen über die private „Fabrikstraße“ und im Fortgang über die Wiesenstraße vor, die entsprechend den Anforderungen ausgebaut werden soll. Mit den Eigentümern ist bereits eine vertragliche Zustimmung zur straßenrechtlichen Widmung der „Fabrikstraße“ auf dem Privatgelände gem. ungefährem Verlauf der Erschließungsplanung (Vorentwurf) getroffen worden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den Eigentümern und der Gemeinde notwendig, welcher die Regelungen für den notwendigen Ausbau und die Eigentumsübertragung für die zukünftig öffentliche Erschließungsstraße über das Fabrikgelände zum Inhalt hat. Im Gegenzug soll die bisherige für die gewerbliche Nutzung unzureichende öffentliche Steinstraße aufgegeben werden und in das Eigentum der angrenzenden privaten Grundstückseigentümer übergehen. Dies eröffnet zudem neue Möglichkeiten der Nutzung des Areals zwischen der geplanten „Fabrikstraße“ und dem Bahngelände.

Die Planung sieht östlich des Bahnübergangs, im weiteren Verlauf der Wiesenstraße, eine öffentliche Wendeanlage vor. Hierdurch soll eine Wendemöglichkeit für LKWs geschaffen werden, da ab hier eine Durchfahrt für LKWs in Richtung Kalsbach durch die Anordnung entsprechender Verkehrszeichen untersagt werden soll. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt demnach über die L 196, die Gimborner Straße.

Die südlich gelegenen gewerblichen Grundstücke sollen nach gegenwärtigen Planungen ausgehend von der Wiesenstraße durch eine private Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden.

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan orientiert sich an den Vorgaben des § 8 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht-erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zum vorbeugenden Immissionsschutz werden die im Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen nach dem geltenden Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten) gegliedert. Zusätzlich sollen anhand der Ergebnisse eines im Verfahren noch erforderlichen Schallschutzgutachtes maximale Emissionskontingente für die einzelnen Baufelder festgesetzt werden, um sämtliche Schallimmissionsanforderungen an allen maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm im Planumfeld bereit auf Ebene des Bebauungsplans sicherzustellen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden städtebaulich verträglich festgesetzt. Für eine angemessene städtebauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die offene Landschaft und zum bebauten Planumfeld werden die baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken u.a. durch maximale Höhenfestsetzungen, durch die Festlegung von Grundflächenzahlen und ggf. durch Geschossflächen- und/oder Baumassenzahlen begrenzt. Die Flächen für den Freiraum bleiben nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans erhalten und werden im Bebauungsplan gesichert.

Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, die in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag neu berechnet werden, werden ebenso im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt in der Umweltprüfung, die Bestandteil des Bebauungsplans sein wird.

Aufgrund der durchgeführten Flurbereinigung hat sich der Zuschnitt der Flurstücke im Plangebiet geändert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher mit dieser Fortschreibung zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit geringfügig erweitert. Nach detaillierteren Ausführungsplanungen der öffentlichen Erschließungsstraße kann bzw. muss dieser ggf. im weiteren Planverfahren auch noch angepasst werden.

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich gehen aus der beigefügten Anlagenkarte hervor.

Sämtliche mit der Planung entstehenden Kosten (Planungskosten, Gutachten, Vermessung, etc.) werden vollständig vom Antragssteller übernommen. Der Antragssteller beauftragt hierfür in Abstimmung mit der Verwaltung ein externes Stadtplanungsbüro. Kostenübernahmeregelungen für den Bau und Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße werden im weiteren Verfahren in einem Erschließungsvertrag geregelt.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wird die Planungsabsicht näher vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zu fassen, um den dringend benötigten Bedarf und die Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu decken sowie den ersten Schritt zur Revitalisierung der Brachfläche der ehem. Fa. Kind einzuleiten.

Anlagen:

- Antrag vom 14.06.2022
- Übersichtsplan und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 58 „Standortsicherung Fa. Kind/Kotthausen“
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Standortsicherung Fa. Kind/Kotthausen“
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 58 „Standortsicherung Fa. Kind/Kotthausen“, ein 3. Änderungs- und Erweiterungsverfahren durchzuführen. Vorrangiges Ziel der Fortschreibung ist die Erschließung und Neuordnung des Gewerbegebietes. Der räumliche Geltungsbereich geht aus der beigefügten Anlagenkarte hervor.

gez. Stefan Meisenberg

Marienheide, 04.08.2022