

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 96 "Betriebserweiterung Fa. Rüggeberg, Teil 2";
Modifizierung des Geltungsbereiches,
Erneuter Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	30.11.2022			
Rat	13.12.2022			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat am 14.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Betriebserweiterung Fa. Rüggeberg, Teil 2“ gefasst (vgl. BV/037/22).

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Fa. Rüggeberg zu schaffen. Geplant ist die Errichtung einer Logistikhalle und eines Produktionsgebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Stammsitzes der Firma „Am Krüenberg“.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist daher beabsichtigt den zu planenden Bereich für die Fa. Rüggeberg hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Hingegen soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der nordöstliche Bereich des Plangebietes zukünftig die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erhalten (vgl. Anlage).

Zur Umsetzung der v.g. Planungsabsicht ist u.a. ein Grundstückstauschgeschäft mit der Gemeinde Marienheide erforderlich.

Auf Wunsch der Fa. Rüggeberg sollen noch weitere 200 m² Grundstücksfläche von der Gemeinde Marienheide erworben werden. Es handelt sich um eine Teilfläche aus dem gemeindlichen Flurstück Nr. 2964, welches derzeit ein Grünstreifen zu der Erschließungsstraße des Parkplatzes für die einrückenden Feuerwehrleute ausbildet. Der gewünschte Streifen soll 3,00 m breit sein und sich parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze dieses Flurstückes erstrecken. Durch den Verkauf des Areals an die Fa. Rüggeberg wird die befestigte Fläche des Parkplatzes nicht tangiert. Er bleibt in seiner heutigen Form und Ausgestaltung erhalten. Die neue Grundstücksgrenze verläuft nach der Herausteilung der gewünschten Fläche etwa 35 cm hinter der dortigen Bordsteinanlage, sodass die Beton-Rückenstützen der Bordsteine ebenfalls bei der Gemeinde verbleiben.

Bei einer solchen Lösung wird die bereits mit der Verwaltung einvernehmlich besprochene Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Verbindung mit einer Abstandflächenbaulast auf dem besagten Flurstück entbehrlich. Ein weiterer Vorteil besteht aber darin, dass bei einer mit der Hallenerichtung verbundenen Geländemodellierung eine Mulde zwischen dem Feuerwehrparkplatz und der Logistikhalle, worin sich Unrat ansammeln könnte, vermieden wird.

Der betreffende Grundstückstreifen (rot dargestellt) und die Vorentwurfsplanung der Logistikhalle (Rohwarenlager) mit der neuen Zufahrt für die einrückenden Feuerwehrleute sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Im Zuge des Grundstückstauschgeschäftes soll die Gemeinde einen Teil des Flurstückes 2972 bekommen, welches als zusammenhängendes Grundstück der Errichtung einer zweiten Rettungswache des Oberbergischen Kreises unmittelbar angrenzend an die Feuerwehrwache dienen soll. Die Planungsüberlegungen des Oberbergischen Kreises für die Rettungswache sind allerdings aktuell noch nicht sehr weit fortgeschritten. Im Bebauungsplan Nr. 96 müssen jedoch Aussagen/Festsetzungen zur geplanten Rettungswache getroffen werden, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden können, da noch unklar ist, z.B. mit wie vielen Einsätzen, Verkehr, Lärm usw. zu rechnen ist und wie die verkehrliche Grundstückerschließung erfolgen kann. Im Gegensatz dazu sind die Planungsüberlegungen der Fa. Rüggeberg für den Bau der Logistikhalle (Rohwarenlager) schon sehr weit fortgeschritten, sodass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 der neuen Situation angepasst werden muss, um das Bauleitplanverfahren zeitig einleiten und zum Abschluss bringen zu können.

Die Verwaltung empfiehlt daher, einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit einem angepassten räumlichen Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 96 zu fassen. Nach erfolgtem Beschluss und der Erarbeitung der Planunterlagen und Gutachten wird die

Verwaltung die frühzeitigen Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

Anlagen

- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Betriebserweiterung Rüggeberg, Teil 2“
- Lageplan Logistikhalle (Rohwarenlager)
- Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich

Beschlussvorschlag:

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

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 21.11.2022