

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 „Standortsicherung Fa. Kind/Kotthausen“, 3. Änderung und Erweiterung gefasst (vgl. BV/080/22).

Ziel der Planung ist es, das Gewerbegebiet auf den mindergenutzten, unbebauten Grundstücken (Gemarkung Marienheide: Flur 89, Flurstücke 39 und 40 sowie Flur 94, Flurstück 81) des ehem. Firmengeländes Otto Kind in Kotthausen, die auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite der Bahntrasse im Bereich des verfüllten Löschwasserteiches liegen, städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ausgehend von einer neuen öffentlichen Erschließungsplanung sollen die Festsetzungen für die Straßen- und Gewerbeflächen nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans durch die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 qualifiziert überplant werden.

Das vom Antragssteller beauftragte Stadtplanungsbüro hat hierzu einen städtebaulichen Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet (vgl. Anlage).

Hierbei soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 (Urplan) zugrundeliegende Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Nordosten entfallen, da diese Planung nie umgesetzt wurde. Die in der Örtlichkeit vorhandene „Wiesenstraße“ soll neu ausgebaut werden und als neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die gewerblichen Bauflächen werden hierbei neu geordnet und um zwei neue Erschließungsstränge erweitert. Die bisher als Erschließung festgesetzten Flächen werden gewerblichen Nutzungen zugeführt.

In Bezug auf die Flächen westlich der Bahntrasse werden konkret Änderungen der öffentlichen Erschließung wie folgt eingeplant: Die parzellierte Fläche der „Steinstraße“ (Flurstück Nr. 120) wurde nie als öffentliche Erschließung für eine gewerbliche Nutzung ausgebaut. Zur Anbindung an die „Wiesenstraße“ wurde bisher die Firmenerschließung über das Fabrikgelände als Zuwegung genutzt. Diese private Firmenerschließung soll nun in einer Katasterbreite von 8 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt werden. Die alte Parzelle der „Steinstraße“ kann somit einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

In Bezug auf die Flächen östlich der Bahntrasse sieht die Planung im Fortlauf 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 eine strassenverkehrsrechtliche 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.

Mit den Eigentümern der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist bereits eine vertragliche Zustimmung zur straßenrechtlichen Widmung der „Fabrikstraße“ auf dem Privatgelände gem. ungefährtem Verlauf der Erschließungsplanung (Vorentwurf) getroffen worden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den Eigentümern und der Gemeinde notwendig, welcher die notwendigen vertraglichen Regelungen für den Ausbau und der Kostenübernahme sowie die Eigentumsübertragung für die zukünftig öffentliche Erschließungsstraße über das Fabrikgelände sowie im Fortlauf der „Wiesenstraße“ zum Inhalt haben wird.

Die bisherigen Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet werden überwiegend aus dem Urplan Nr. 58 übernommen und auf die neusten planungsrechtlichen Anforderungen und Gesetze fortgeschrieben.

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan orientiert sich somit an den Vorgaben eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht-erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Gewerbegrundstücke sollen vorrangig der Unterbringung von örtlichen und regionalen Handwerksbetrieben, kleineren Metall-, Kunststoff- oder Maschinenbauunternehmen sowie als Lagerstätte eines regionalen Bauunternehmens dienen. Denkbar ist auch die Errichtung eines kleineren Gewerbegebiets, in der kleinere Nutzungseinheiten je nach Bedarf für eine gewerbliche Nutzung vermietet werden.

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.

Entgegen der ursprünglichen Planung sollen die planungsrechtlich für den Freiraum und damit als mögliche Ausgleichsflächen vorgesehenen Wald- und landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches sein. Diese bleiben aber durch den bereits rechtsverbindlichen Urplan weiterhin im Bestand gesichert. Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Planung müssen in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag neu berechnet werden. Dabei sollen die bisherigen Festsetzungen des Urplans zum Schutz der Natur und der Landschaft im Plangebiet überwiegend erhalten bleiben.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt in der Umweltprüfung mit integrierter Artenschutzprüfung, die ebenso Bestandteil des Bebauungsplans sein wird.

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 werden anhand der Ergebnisse eines im Verfahren noch erforderlichen Schallschutzbuches immissionsschutzrechtliche Festzüge im Plangebiet erforderlich, um sämtlichen Emissionsanforderungen an allen maßgeblichen Immissionsorten im Planumfeld bereits auf Ebene des Bebauungsplans sicherzustellen.

Ursprünglich war angedacht, im nördlichen Plangebiet je nach immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten die zusätzliche Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine weitere Wohnbebauung vorzunehmen. Hiervon wird jedoch aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes nunmehr Abstand genommen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll sich daher zusammenfassend nur noch auf den eigentlichen Kern der gewerblichen Baufläche nach den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans beschränken.

Durch die neuen Festsetzungen im Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hergestellt.

Die Planung umfasst die Einplanung einer Fläche in einer Größenordnung von ca. 5,63 ha.

Sämtliche mit der Planung entstehenden Kosten (Planungskosten, Gutachten, Vermessung, etc.) werden vollständig vom Antragssteller übernommen. Der Antragssteller hat hierfür in Abstimmung mit der Verwaltung externe Planungs- und Ingenieurbüros beauftragt.

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

Die Verwaltung empfiehlt daher den erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit einem angepassten räumlichen Geltungsbereich zu fassen, um den dringend benötigten Bedarf und die Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu decken sowie den ersten Schritt zur Standortentwicklung auf den mindergenutzten Flächen der ehemals ansässigen Fa. Otto Kind einzuleiten.

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich geht aus der beigefügten Anlagenkarte hervor. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans könnte sich mit Verfestigung der Planung zur öffentlichen Erschließungsstraße ggf. erneut minimal ändern, welcher sodann vor Durführung der öffentlichen Auslegung im weiteren Planverfahren angepasst werden müsste.

Nach erfolgtem Beschluss und der Erarbeitung der Planunterlagen und Gutachten wird die Verwaltung das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Standortentwicklung ehem. Firmengelände Otto Kind/Kotthausen“
- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Standortsicherung Fa. Kind/Kotthausen“ (Urplan)
- Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Standortentwicklung ehem. Firmengelände Otto Kind/Kotthausen“