

Begründung

25.02.2009

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
„B 256 / Martin-Luther-Straße“
der Gemeinde Marienheide
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Bruno Schürholz
Am Buscheid 41 a
57489 Drolshagen
Tel. 02761/9766-0
Marlene Krippendorf

Planaufsteller

Gemeinde Marienheide
Hauptstraße 20
51709 Marienheide

INHALT:

Teil A - Begründung	3
1. Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Angaben zum Plangebiet	4
2.1. Lage und Anbindung des Plangebietes	4
2.2. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches	5
2.3. Derzeitige Nutzung	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
4. Übergeordnete Planung	6
4.1. Landesentwicklungsplan	6
4.2. Regionalplan	6
4.3. Flächennutzungsplan	6
5. Planungskonzeption	6
5.1. Flächenbilanz Bestand	6
5.2. Flächenbilanz Planung	7
5.3. Nutzungskonzept	7
5.4. Erschließungskonzept	7
5.5. Bebauungskonzept	7
5.6. Freiflächen- und Grünkonzept	8
5.7. Ver- und Entsorgungskonzept	8
6. Belange des Artenschutzes	8
7. Sonstige Fachplanungen	8
7.1. Umweltbelange	8
7.2. Lärmgutachten	9
Teil B -- Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB, die ergänzt oder geändert wurden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997	10
8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
9. Fläche für Stellplätze	10
10. Verkehrsflächen	10
11. Flächen für die Abfallentsorgung:	10
12. private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	11
13. Erschließungsflächen/Versiegelung	

Teil A - Begründung

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 05.02.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße“ beschlossen.

Weil es sich bei dem Geltungsbereich um einen innerstädtischen, bereits teilweise bebauten Bereich handelt, soll die Änderung nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Damit soll eine Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens erreicht werden.

Die festgesetzte Grundfläche dieses Bebauungsplanes liegt weit unter der im § 13 a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².

Das Grundstück gilt, wie dem Regionalplan zu entnehmen ist, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ABS).

Weil es sich hier um ein bereits bebautes, aber ungenutztes Grundstück handelt, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Zur Entwicklung der Gemeinde Marienheide wird durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses Grundstückes geringe zusätzliche Bodenversiegelung erforderlich.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist geprägt durch eine gemischte Nutzungs- und Baustruktur. Die Nachverdichtung durch eine Büronutzung und die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Lebensmittelmarktes beeinträchtigen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Flurstücke besteht. Denn durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und des Büro- bzw. Dienstleistungsgebäudes ist eine bereits bebaute und versiegelte Fläche im Innenbereich betroffen. Gerade im innerstädtischen Bereich sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich finden sich keine Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62-Biotop, FFH-Gebiete, BSN etc. Die intensiven Kartierungen vor Ort haben keinen Hinweis auf Arten von gemeinschaftlichen Interessen etc. ergeben.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „B 256/Martin-Lutherstraße“ gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Flurstücke 2150 und 1424 dieses Änderungsbereiches wurden bereits als Einzelhandelsstandort genutzt und sind als solcher bebaut und mit Stellplätzen versiegelt. Hier befindet sich das Gebäude eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m². Auf Grund des Strukturwandels im Lebensmittel Einzelhandel hat der bisherige Betreiber diesen Standort aufgegeben.

Es wurde ein neuer Betreiber gefunden, der den bestehenden Markt abreißen würde und einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von knapp unter 800 m² Verkaufsfläche incl. Backshop errichten möchte. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ermöglicht dem Betreiber sein

Sortiment entsprechend des geänderten Einkaufsverhaltens, nämlich dem Großmengeneinkauf, zu erweitern und die Waren kundenfreundlich zu präsentieren.

Durch die Verkaufsflächenerhöhung von 600 m² auf knapp unter 800 m² an diesem Standort besteht zudem die realistische Aussicht, die nahversorgungsrelevante Kaufkraft langfristig zu binden und bereits verloren gegangene Kaufkraft zurückzugewinnen. Die Reaktivierung dieses Standortes ist für den Zentralort und vor allem auch für die umliegenden Ortschaften von Bedeutung.

Durch die Reaktivierung dieses Standortes und der damit verbundenen Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes können Arbeitsplätze am Ort gebunden werden.

Es ist sinnvoll, im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung einen Standort im bebauten Innenbereich als Einzelhandelsstandort festzusetzen, um die Innenentwicklung zu stärken und um der Ansiedlung auf der auf die „grüne Wiese“ entgegenzuwirken.

2. Angaben zum Plangebiet



Übersicht: Lage des Plangebietes

2.1. Lage und Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6596 m². Es liegt ca. 250 m vom Zentralbereich des Siedlungsschwerpunktes von Marienheide entfernt. Verkehrlich erschlossen wird der Änderungsbereich über die Martin-Luther-Straße, die wiederum über die Bergstraße an die Bundesstraße B 256 angebunden ist. Die Entfernung zum Kreuzungspunkt Bergstraße / Hauptstraße (B 256) beträgt ca. 70 m. Die Hauptstraße übernimmt eine wichtige innerstädtische Verbindungsfunktion und stellt auch die überörtliche Anbindung her.

Das Plangebiet wird im Westen von einer Freifläche und Wohnnutzung, im Süden und Osten von Wohnnutzung und im Norden von der Haupt- bzw. Bergstraße und der dahinterliegenden Mischnutzung begrenzt.

Das Gelände fällt entlang der Martin-Luther-Straße von Südwesten nach Norden um ca. 3,90 m. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände von Süden nach Nordosten um ca. 4,80 m.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

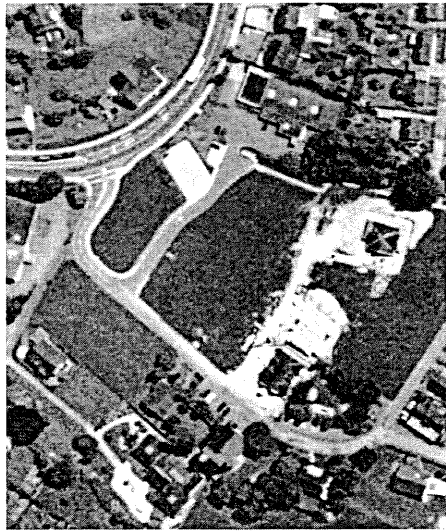
Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird im Nordosten durch die Haupt- bzw. Bergstraße und im Nordwesten durch die Martin-Luther-Straße begrenzt.

Südwestlich, südlich und südöstlich des Änderungsbereiches grenzt Wohnnutzung an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1423, 1424, 1426, 1427, 1428 und 2150 der Flur 5.



2.3. Derzeitige Nutzung



Auf dem Gelände befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Verbrauchemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m². Dieser ist vor 1,5 Jahren an einen anderen Standort umgesiedelt, da die Rahmenbedingungen an diesem Standort den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen.

Die Suche nach einem Investor, der das Gebäude umnutzen soll, blieb erfolglos, sodass der Abriss des Gebäudes geplant ist.

Westlich davon grenzen zwei gepflasterter Flächen an. Der nördliche, westliche und südliche Bereich ist unbebaut.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße umfasst lediglich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 vom November 1993.

Für den Teilbereich, der in diesem Verfahren als 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße“ geändert werden soll, ist als Art der baulichen Nutzung MI - Mischgebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den Teilbereich des Lebensmittel-Marktes ist eine 1-Geschossigkeit festgesetzt. Für die übrige überbaubare Fläche wird die Höhe der baulichen Anlage über die Festsetzung der Trauf- bzw. Firsthöhe definiert.

Die textlichen Festsetzungen werden in Punkt B 1 (Erschließungsflächen / Versiegelungen) verändert, sodass private Erschließungsflächen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) so zu gestalten sind, dass die auf ihnen anfallenden Oberflächenwässer schadlos dem Untergrund zugeführt werden können.

Die übrigen bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert

4. Übergeordnete Planung

4.1. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Marienheide als Grundzentrum an der überregionalen Achse Gummersbach-Remscheid (Bundesstraße) dargestellt. Im Teil B ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

4.2. Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ABS) dargestellt.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar.

5. Planungskonzeption

5.1. Flächenbilanz Bestand

Fläche insgesamt: 6596 m²

bebaute Fläche Verbrauchermarkt:

Stellplätze Verbrauchermarkt:

Geplasterte Flächen:

Öffentliche Verkehrsfläche:

Versiegelte Flächen

unbebaute Fläche

Unversiegelte Flächen

767	m²
986	m²
365	m²
693	m²
2811	m² = 43%
3785	m²
3785	

= 57%

5.2. Flächenbilanz Planung

Fläche insgesamt: 6596 m²			
bebaute Fläche – Lebensmittel-Markt:			
bebaute Fläche – Bürogebäude maximal :	1168 m²		
Stellplätze	400 m²		
Privatstraße	2284 m²		
Öffentlicher Fußweg	840 m²		
Fläche für Abfallentsorgung	72 m²		
Versiegelte Flächen	19 m²		
	4783 m²	=	73%
Flächen zu Anpflanzen	807 m²		
Unversiegelte Flächen:	1006 m²		
Unversiegelte Flächen	1813 m²	=	27%

5.3. Nutzungskonzept

Aufgrund des Leerstands des Lebensmittel-Marktes ist der Abriss des Gebäudes vorgesehen. Dadurch wird hier ein innerstädtisches Grundstück disponibel. Dieses Grundstück befindet sich in einer gemischten Baustruktur (im Umfeld: Taxiunternehmen, Produktionsbetrieb, Kirche/Kindergarten, Wohnen). Aufgrund der Nachfrage nach wohnungsnahem Einzelhandel soll hier wieder ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Entlang der Hauptstraße (B 256) ist die Ansiedlung eines Büro- oder Dienstleistungsgebäude vorgesehen, dass sich straßenbegleitend entwickelt.

5.4. Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich ist direkt an die Martin-Luther-Straße angebunden. Von dort geht es über die Bergstraße zum Knotenpunkt Hauptstraße (B 256)/Bergstraße.

Die innere Erschließung wird durch die Festlegung einer Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt. Sie ist mit einer Breite von 6,00 m dimensioniert und teilt den Geltungsbereich in zwei Teile, sodass sich die Stellplätze beidseitig entwickeln können. Hierüber erfolgt die Erschließung des Büro- bzw. Dienstleistungsgebäudes, der Stellplätze und die Anlieferung des Lebensmittelmarktes. Das Plangebiet soll nicht direkt von den umschließenden Straßen befahrbar sein, sondern ausschließlich durch die innere Straße erschlossen werden. Insgesamt werden über 100 Stellplätze vorgesehen.

Ein aus südlicher Richtung kommender Fußweg aus den angrenzenden Wohngebieten wird durch das Plangebiet weitergeführt und schließt an den Gehweg der Hauptstraße an.

5.5. Bebauungskonzept

Im Einmündungsbereich der Bergstraße in die Hauptstraße soll straßenbegleitend ein Büro- oder Dienstleistungsgebäude entstehen. Dieser Baukörper soll einen Abstand von 7 m von der inneren Erschließung einhalten. Der Abstand zu der Hauptstraße beträgt somit mindestens 3,75 m.

Im südöstlichen Geltungsbereich ist beabsichtigt, einen Lebensmittelmart anstelle des abzureißenden Gebäudes zu errichten. Von der östlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 3 m eingehalten. Zum öffentlichen Fußweg bleibt ein Abstand von 2,5 m und zu den südlich angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 3 - 6 m erhalten. Hiermit ist es möglich einen Puffer zwischen der Einzelhandelsnutzung und der angrenzenden Wohnnutzung herzustellen.

5.6. Freiflächen- und Grünkonzept

Entlang der Martin-Luther-Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen vorgesehen, sodass die Einflahrtssituation in das Plangebiet besonders betont wird. Dieser Grünstreifen wird bis in den Einmündungsbereich in die Bergstraße weitergeführt. Entlang der Hauptstraße soll eine ca. 36 m lange und 3 m breite Anpflanzungsfläche vorgesehen werden, die für ein aufgelockertes Straßenbild sorgen soll und die Einsehbarkeit der Stellplätze verhindert. Aufgrund dessen wird die östliche Ecke des Geltungsbereiches ebenfalls begrünt.

Die Fläche für Abfallentsorgung wird dreiseitig begrünt und ist somit gut abgesichert. Als Puffer zur südwestlich angrenzenden Wohnnutzung und als „fußwegbegleitendes Grün“ wird entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Grünstreifen dargestellt.

Somit ist der Lebensmittelmart zweiseitig durch einen Grünstreifen eingerahmt. Der Bereich der Anlieferung ist damit vom öffentlichen Fußweg und von den Nachbargrundstücken nicht direkt einsehbar.

5.7. Ver- und Entsorgungskonzept

Ein Mischwasserkanal ist im Änderungsbereich vorhanden.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektro ist vorhanden.

6. Belange des Artenschutzes

Die intensiven Kartierungen vor Ort führten zu keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens, welche Auswirkungen auf dessen Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Auch lassen die Habitatverhältnisse im Einwirkungsbereich des Vorhabens kein solches Vorkommen vermuten, so dass ein artenschutzrechtlicher Konflikt bzw. ein Biodiversitätsschaden nach dem USchadG nicht zu erwarten ist.

Sollte der Antragsteller wider Erwarten vor oder während der Baumaßnahme feststellen, dass dennoch entsprechende Arten vorkommen, so ist unverzüglich die untere Landschaftsbehörde zu informieren.

7. Sonstige Fachplanungen

7.1 Umweltbelange¹

Ein Umweltbericht ist für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch wird eine Bestandsaufnahme und die Bewertung des Eingriffes vorgenommen und

¹ NARDIUS, Umweltbelange vom Februar 2009

bilanziert. Zugrunde gelegt werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1997 werden. Die veränderten Versiegelungen und die geänderten Anpflanzungsflächen werden gegenübergestellt. Die Festsetzungen werden unter 12 Teil B genauer beschrieben.

7.2 Lärmgutachten²

Für die nächstliegende Bebauung ist die Gebietseinstufung WA (Allgemeines Wohngebiet) mit den Immissionsrichtwerten tagsüber 55dB(A) und nachts 40 dB(A) zu berücksichtigen. Die Überschreitung dieser Immissionswerte kann für einzelne kurze Geräuschspitzen tagsüber um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) zulässig sein.

- Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens der Hauptstraße ist eine Pegelerhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das geplante Vorhaben zu vernachlässigen.
 - Die Einhausung der Anlieferung wird vorgesehen, sodass die Einlagegeräusche aus schalltechnischer Sicht keinen relevanten Beitrag zur Immissionsituation spielen werden.
 - Der berechnete flächenbezogene Schalleistungspegel führt auch bei schalltechnisch ungünstigen Parkplatzformen zu Prognoseergebnissen, die auf der „sicheren Seite“ liegen.
- Die Prognoseergebnisse zeigen, dass für die geplante Nutzung die Immissionsrichtwerte tagsüber mit Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohnnutzungen unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird tagsüber eingehalten.
- Die Umsetzung folgender Schallschutzmaßnahmen sind durchzuführen.

Schallschutzmaßnahmen:

- Der Parkplatz erhält eine ebene befestigte überwiegend wasserdurchlässige, geräuscharme Oberfläche, sodass die Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten eingehalten werden.
- Es können Kühlgeräte/Außenverflüssiger, die in 5 m Abstand einen Schalldruckpegel von 39 dB(A) bei der Nachtschaltung verursachen, im Bereich der Warenanlieferung aufgestellt werden, da hier ausreichende Abstände bestehen.
- Die Warenanlieferung wird schalltechnisch eingehaust. Die Länge der Einhausung beträgt 15 m.

Fazit:

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuschemissionen untersucht, die im Zusammenhang mit der Nutzung eines Lebensmittelmartkes entstehen.

Es zeigt sich, dass aufgrund der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten gegen den Tagesbetrieb zwischen 8.00 und 20.00 Uhr und die Warenanlieferung ab 06.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sodass die weitere Planung im Einklang mit den Immissionschutzvorschriften fortgeführt werden kann.

² Garner+Partner, Schalltechnisches Gutachten vom 16.02.2009

Teil B – Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB, die ergänzt oder geändert wurden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze:

Die festgesetzte Baugrenze für den Lebensmittel-Discounter entwickelt sich entlang des Fußweges in einem Abstand von 2,5 m. Von der südwestlichen Grenze wird ein Abstand von 3-6 m eingehalten, von der südöstlichen ein Abstand von 3 m. Der Verlauf der nördlichen Baugrenze richtet sich nach der geplanten Bebauung.

Entlang der Bergstraße soll straßenbegleitend ein Büro- oder Dienstleistungsgebäude entstehen. Mit einem Abstand von mind. 3,75 zur öffentlichen Verkehrsfläche (Bergstraße) wird hier eine Baugrenze festgesetzt. Der Baukörper ist mit einer maximalen Tiefe von 14,80 festgesetzt. Die Länge wird auf 27 m im Mittel festgesetzt.

9. Fläche für Stellplätze

Stellplätze:

Der notwendige Stellplatzbedarf wird insgesamt auf dem Grundstück untergebracht. Hierzu werden nördlich und südlich der inneren Erschließung ausreichend große ebenerdige Stellplatzfläche festgesetzt, die die Unterbringung von ca. 109 Stellplätzen erlaubt. Mit dem vorstehend genannten Stellplatzangebot wird den Erfordernissen der Stellplatzverordnung in vollem Umfang genügt.

Stellplätze im Mischgebiet sind außerhalb der mit ST umgrenzten Flächen für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

10. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg

Der aus südlicher Richtung kommende Fußweg wird als öffentlicher Fußweg durch das Plangebiet weitergeführt und schließt an den Gehweg der Hauptstraße an.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße

Die Innere Erschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße- festgesetzt. Dies dient zur Anlieferung und ist die notwendige Erschließung für die anliegenden Nutzungen. Die Breite der Erschließung ist mit 6 m festgesetzt.

11. Flächen für die Abfallentsorgung:

Die Fläche für die Abfallentsorgung wird im südwestlichen Änderungsbereich an der Martin-Luther-Straße festgesetzt. Sie wird an drei Seiten durch eine Anpflanzungsfläche begrenzt und ist somit gut abgesichert.

12. private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Die mit 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit 20% Bäumen und 80% Sträuchern in einer Auswahl aus den Listen A und B zu bepflanzen.

Die mit 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit Sträuchern der Liste B zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 4m² ein Strauch zu pflanzen.

Entlang der Martin-Luther-Straße wird eine 3 m breite private Grünfläche mit der Anpflanzungsfestsetzung 3 dargestellt. Sie wird lediglich durch die Fläche für die Abfallsorgung unterbrochen. Südöstlich von dieser wird eine Anpflanzungsfläche 3 festgesetzt, um eine zusätzliche Abschirmung und Begrünung der Stellplatzanlage sicherzustellen. Weitergeführt wird die oben genannte private Grünfläche an der südwestlichen Grenze durch die Anpflanzungsfestsetzung 1 mit einer Breite von 3,5 m. Nach einer Unterbrechung verläuft diese mit einer Breite von 2,5 m als Anpflanzungsfläche 3 weiter zwischen dem öffentlichen Fußweg und der Anlieferung des Lebensmittel-Discounters. An der südwestlichen Gebädekante weitet sich diese Grünfläche auf 3-6 m auf.

Die östliche Ecke des Geltungsbereiches wird als Anpflanzungsfläche 3 festgesetzt. Die Hauptstraße wird von einer 3 m Breiten und ca. 36 m langen privaten Grünfläche mit der Anpflanzungsfestsetzung 3 gesäumt. Im Einmündungsbereich der Martin-Luther-Straße in die Bergstraße läuft die aus nordwestlicher Richtung kommende private Grünfläche aus.

Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan von 1997:		
Mit 1 gekennzeichnete Flächen:	554 m²	
Mit 3 gekennzeichnete Flächen:	166 m²	
Mit 4 gekennzeichnete Fläche:	30 m²	
Anpflanzung insgesamt:	750 m²	
Flächenbilanz 3. Änderung:		
Mit 1 gekennzeichnete Flächen:	213 m²	
Mit 3 gekennzeichnete Flächen:	594 m²	
Anpflanzung insgesamt:	807 m²	

Einzelheiten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büro NARDES entnehmenbar.

13. Erschließungsflächen/Versiegelungen

Die textliche Festsetzung B 1 (Erschließungsflächen/Versiegelungen) wird wie folgt verändert:

Bisheriger Wortlaut: Private Erschließungsflächen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen(z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberflächen). Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

Zukünftige Festsetzung: Private Erschließungsflächen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) sind so zu gestalten, dass die anfallenden Oberflächenwässer schadlos dem Untergrund zugeführt werden können. Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzung in Punkt B 1 soll sichergestellt werden, dass die anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken verbleiben und nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Die Fortschreibung der Festsetzung stellt diese sicher, obwohl die Fahrgassen der Stellplatzanlagen zukünftig asphaltiert werden sollen. Hieraus ergibt sich, dass die Oberflächenwässer in den Bereichen der eigentlichen Stellplätze zu versickern sind.

Aufgestellt

Drolshagen, den 25.02.2009

Aufsteller