

I. Begründung

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erlangte am 29.09.1969 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden bislang mehrere Fortschreibungen des Bauleitplanes durchgeführt.

2. Anlass der Planung

Angrenzend an die Fläche für Gemeinbedarf, wo ein Pfarrheim errichtet werden soll, befinden sich die Gebäude Klosterstraße 8 und 8a. Diese liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der dort Reines Wohngebiet festlegt. Aber nur das straßenzugewandte Wohnhaus (Nr. 8) ist mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen. Das rückwärtige Gebäude (Nr. 8a) ist jedoch ebenso wie das vordere Haus bauordnungsrechtlich genehmigt.

Das Gebäude Klosterstraße 10 ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ gelegen, wenngleich es aufgrund der räumlichen Zuordnung zu diesem Bauensemble gehört. Die planungsrechtliche Beurteilung dieses Objektes erfolgt derzeit auf der Basis des § 34 des Baugesetzbuches.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Planungsabsichten anzupassen. Die Baugrenzen im Änderungsbereich werden entsprechend dem bestehenden Gebäude verändert um planungsrechtliche Sicherheit für die bestehenden Gebäude und deren Erweiterung sowie die Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Grundstücke Flur 4, Flurstücks-Nr. 1898 und 1899 erweitert. Dort wird analog zu dem angrenzenden Areal Reines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen schaffen die planungsrechtliche Sicherheit für die bestehenden Gebäude sowie die Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 20. Änderung und Erweiterung befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich um die Flurstücke Gemarkung Marienheide, Flur 4, Flurstück Nrn. 2500, 2501, 1898 und 1899.

5. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 11.03.2008 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In seiner Sitzung am 16.10.2008 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, die 20. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

6. Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO im Änderungsbereich bleibt bestehen. Die Baugrenzen werden entsprechend dem bestehenden Gebäude verändert um planungsrechtliche Sicherheit für das bestehende Gebäude und deren Erweiterung zu schaffen. Im rückwärtigen Bereich wird durch eine überbaubare Grundstücksfläche ein weiteres Wohnhauses planungsrechtlich gesichert bzw. eine Erweiterung ermöglicht. Auf die bestehende Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird verzichtet, da durch die Errichtung der Garagen kein weiterer Stellplatzbedarf besteht.

Im Erweiterungsbereich wird im hinteren Bereich des Grundstückes durch eine zusätzliche überbaubare Fläche die Vorraussetzung zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses geschaffen. Um die bestehenden Gebäude auch für die Zukunft auf Dauer zu sichern, wird für das bestehende Gebäude eine überbaubare Fläche festgelegt und für das Nebengebäude erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Analog zu dem angrenzenden Areal wird im Erweiterungsbereich Reines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umliegende Bebauung sollen die Festsetzungen im Änderungsbereich beibehalten werden und auch für die Erweiterung gelten. Es soll eine II-geschossige Bauweise zulässig sein. Die Dachneigung der Satteldächer wird jedoch entsprechend der bestehenden Gebäude auf 23° - 40° festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die um ca. 20,0 m verlängert wird, gesichert. Ein 1,50 m breiter öffentlicher Fußweg wird den Zugang zur gemeindlichen Fläche der ehemaligen Bahntrasse gewährleisten.

Die rückwärtigen Wohnhäuser werden durch private Zuwegungen, die als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden, erschlossen.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die unvermeidbaren Eingriffe, die durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen entstehen, werden ausgeglichen. Die Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen, die Bestandteil der Änderung des Bauleitplanes ist.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Telefon und Strom) ist sichergestellt durch vorhandene Leitungen.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die technische Ver- und Entsorgungssituation sind nicht zu erwarten. Es handelt sich heute um bereits großteils versiegelte Flächen. Aufgrund der vorhandenen Leitungen und deren Dimensionierungen bzw. wegen der bestehenden Abwasserneuzplanung wird das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

9. Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Umweltsachgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 20. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese geänderte Umsetzung des Bauleitplanes keine Kosten.

Hinweis zur Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef.: 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide, 07.12.2009

Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“

20. Änderung

Fortführung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.08. bis einschließlich 05.09.2008.

Hierbei gingen Stellungnahmen ein, die als Anregungen zu werten waren.

Über die Eingaben, die während des Änderungsverfahrens hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung am 01.12.2009 beraten und befunden.

Hierdurch ergaben sich folgende Fortschreibungen.

Planinhalt:

Aufgrund des zwischenzeitlich erstellten Lärmgutachtens im Zusammenhang mit der Nutzung des benachbarten, geplanten Pfarrheims liegen zur Immissionssituation Erkenntnisse vor, die Berücksichtigung finden müssen.

Für eine im rückwärtigen Bereich gelegene überbaubare Grundstücksfläche, durch die ein bestehendes Wohnhauses planungsrechtlich gesichert bzw. eine Erweiterung ermöglicht wird, erfolgt eine geänderte Anordnung. Die Baugrenzen werden jetzt so festgelegt, dass die überbaubare Fläche innerhalb eines Bereiches liegt, der nachts (22.00h – 6.00h) einen Immissionsrichtwert von 35 dB(A) nicht überschreitet. Damit wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Änderungs- und Erweiterungsbereich eingehalten werden.

Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Kloster Marienheide, welches ursprünglich frei in der Landschaft lag. Daher sind Planungen im Rahmen des Umgebungsschutzes mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Marienheide, 03.12.2009