

10. Änderung

Teil I

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthausenerhöhe“ erlangte am 06.03.1982 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden in der darauf folgenden Zeit neun Änderungen durchgeführt, wobei die 3. Änderung den Bereich des Brandschutzzentrums beinhaltete.

2. Anlass der Planung

Auf dem Areal des Brandschutzzentrums soll eine zweigeschossige Erweiterung mit Stabsräumen, Büros und Technikräumen entstehen. Ferner soll ein Anbau an eine Containerhalle ermöglicht werden. Diese Vorhaben sind derzeit nicht umsetzbar, da die im Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthausenerhöhe“ festgesetzte Baufläche überschritten würde.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Planungsabsichten anzupassen. Zur Realisierung der Erweiterung und Optimierung des Brandschutzzentrums wird es daher notwendig die Baugrenze zu verschieben. Da die einseitig angrenzende Verkehrsachse (ehem. B 256) zwischenzeitlich von einer Bundesstraße zur Stadtstraße abgestuft wurde, ist der erstmals im Bebauungsplan ausgewiesene Schutzabstand zwischen Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr zwingend erforderlich. Die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Verbindung zwischen der ehemaligen Bundesstraße und der Straße „Lockenfeld“, die zum Großteil auf dem Grundstück des Brandschutzzentrums liegt, ist für diesen öffentlichen Zweck nicht mehr in voller Länge notwendig, da die Erschließung der Anlieger anderweitig gesichert ist. Es ist daher sinnvoll, die Baugrenzen nun nicht mehr objektbezogen sondern situationsbezogen festzulegen. Zur Vermeidung weiterer Anpassungen des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche großflächiger festgesetzt.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 04.05.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der südwestlichen Spitze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, südlich der B 256. Es grenzt im Süden und im Westen an das Stadtgebiet der Stadt Gummersbach an und erstreckt sich westlich der Hückeswagener Straße.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Marienheide, Flur 35, Flurstücke 340, 2975, 2978, 2554, 2977, 2918 und teil aus 3402.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planinhalte

Der Geltungsbereich wird unverändert als Sondergebiet ausgewiesen. Die Zweckbestimmung Brandschutzzentrum wird beibehalten, ebenso die derzeit geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird nur der Einmündungsbereich der ehemaligen Erschließungsstraße ausgewiesen. Die weitere Fläche dient nur noch der inneren Erschließung des Brandschutzzentrums und wird von öffentlicher Verkehrsfläche in Sondergebiet umgewandelt.

Angrenzend dieser zurückgenommenen öffentlichen Verkehrsfläche entfällt, aufgrund fehlender Erfordernisse, die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Katastrophenschutzzentrum dargestellt.

8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die unvermeidlichen Eingriffe, die durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen, werden ausgeglichen. Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen, die Bestandteil der Änderung des Bauleitplanes ist.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 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.

9. Umweltbericht

Der 10. Änderung des Bebauungsplanes 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 Umwelt-Sachgüter /-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 10. Änderung 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,

Teil II

Umweltbericht (UB)

1.0 Einleitung

Am 20. Juli 2004 trat die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft. Durch die Änderung soll den umweltschützenden Belangen mehr Gewicht zukommen und deren Behandlung in der Bauleitplanung zugleich effizienter werden. Im neuen § 2 (4) BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes in Zukunft berücksichtigt werden sollen. Hierfür wird eine sogenannte Umweltprüfung (UP) konzipiert und in den bekannten Ablauf der Bauleitplanung integriert. Im Rahmen der UP ist ein Umweltbericht (UB) gefordert, der die Belange des Umweltschutzes darlegt. Dieser UB ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf und gleichzeitig ein selbstständiger Bestandteil der Abwägungsmaterialien; er ist mit der Offenlage des Bauleitplanentwurfs vorzulegen.

1.1 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthausenhöhe“, einschließlich der Beschreibung, der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.**

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 dient den Entwicklungsabsichten eines bestehenden Brandschutzzentrums.

Angaben zum Standort:

Das Brandschutzzentrum befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Marienheide; unmittelbar an der Stadtgrenze zu Gummersbach (Flur 35/Fl.Nr.3402).

Art und Umfang des Vorhabens: Auf dem Areal des Brandschutzzentrums soll eine zweigeschossige Erweiterung mit Stabsräumen, Büros und Technikräumen entstehen, sowie ein Anbau an eine Containerhalle ermöglicht werden.

1.2 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

Die allgemeine Basis für die Bearbeitung des Umweltberichtes bildet das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz, hier werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert und das Verhältnis zum Baurecht grundsätzlich geregelt. Diese Inhalte finden schwerpunktmäßig Anwendung in der Formulierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen. Das Landschaftsgesetz NW konkretisiert in den §§ 4-6 dann die

Eingriffsregelung, die in der Bauleitplanung abzuarbeiten ist. Auf dieser Grundlage wird vorliegend die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Katsbach/Kotthauserrhöhe“ erstellt.

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Katastrophenschutzzentrum dargestellt.

2.0 Schutzgüter und Auswirkungen des Vorhabens

Da nach § 1a BauGB die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen sind, wird untersucht, ob durch das Vorhaben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf Schutzgüter im Sinne des § 1a (3) BauGB zu erwarten sind. Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet. Die Beschreibung der Bestandssituation und die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden zusammengefasst.

Vorbemerkung zur weiteren Untersuchung der Schutzgüter:

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird in zwei Abschnitte unterteilt:

Teilabschnitt 1 besteht aus einem insgesamt 642 m² großen Areal. (im z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesen)

Teilabschnitt 2 ist im z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und bleibt versiegelt. Somit wird dieser Abschnitt nicht weiter begutachtet.

Die folgende Untersuchung beschränkt sich nur auf einen Teilbereich des Teilabschnittes 1 mit einer Fläche von 490 m². Die Beschaffenheit und Größe der Restgrundstücke (einer Fläche von 40 m² sowie einer Fläche von 112 m²) lassen davon ausgehen, dass ein Umweltbericht in diesem Falle nicht relevant ist.

2.1 Schutzgut Mensch

Bestand: Die überbaubare Grundstücksfläche soll auf der parkähnlichen Grünanlage um 490 m² erweitert werden.

Auswirkung: Durch die geringe Flächengröße wird dem Schutzgut Mensch kein wesentlicher Lebensraum entzogen. Die Grünanlage wird intensiv gemäht und dient nicht der Erholung. Vielmehr wird durch die Möglichkeit eine Erweiterung des Brandschutzzentrums durchführen zu können, die Unfallversorgung für den Mensch verbessert.

2.2 Schutz Biotopbestand

Bestand: Auf der intensiv gemähten Rasenfläche befinden sich keine gefährdeten oder regional bemerkenswerten Pflanzen. Die auf dem Areal befindlichen Gehölze werden durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Auswirkung: Die minimalen Auswirkungen auf den Biotophaushalt werden in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 untersucht und ausgewertet.

2.3 Schutzgut Fauna

Bestand: Es konnten keine gefährdeten oder regional bemerkenswerten Faunagruppen festgestellt werden.

Vorbelastung: Das Plangebiet ist als Biotop für Tiere kaum von Bedeutung.

Auswirkung: Die Auswirkungen können in diesem Bereich als minimal angesehen werden.

2.4 Schutzgut Boden

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

2.5 Schutzgut Wasser

Durch die gepl. zusätzliche Versiegelung der geringfügigen Fläche wird der Grundwasserspiegel voraussichtlich nicht tangiert. Offene Fließgewässer sowie Teichanlagen sind im Geltungsbereich der Änderung nicht vorhanden. Das anfallende Schutz- und Regenwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch den geringen Umfang der Maßnahme werden diese Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Bestand: Das Areal des Brandschutzzentrums liegt in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48. Hier entstehen nach Rechtskraft des Bebauungsplans seit 1982 zweigeschossige Gewerbegebäude.

Auswirkung: Durch die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 an den unmittelbar gelegenen Baugrenzen wird das Landschafts-/Ortsbild geprägt. Somit fügen sich die geplanten Bauvorhaben in den Bestand ein.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kothhauserhöhe“ ist dieses Schutzgut nicht belangvoll.

2.9 Wechselwirkung

Durch die geringfügige Größe des Änderungsbereiches kann, wenn überhaupt, nur von unrelevanten Wechselwirkungen ausgegangen werden.

2.10 Darstellung der Nullvariante

Eine Nullvariante bedeutet, dass die Unfallversorgung in dem Einzugsbereich des Brandschutzzentrums Kothhauserhöhe nicht so effektiv betrieben werden kann.

3.0 Maßnahmen

3.1 Minderungs- und Schutzmaßnahmen

3.1.1 Schutzgut Mensch

Durch den bereits vorgeprägten Standort der geplanten Erweiterung des Brandschutzzentrums (in unmittelbarer Nähe einer als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Katastrophenschutzzentrum“ ausgewiesenen Fläche) ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erfolgt.

3.1.2 Schutzgut Biotopbestand

Es finden keine Eingriffe in die empfindlichen und schutzwürdigen Biotope im Sinne von § 62 LG NW statt.

3.1.3 Schutzgut Fauna

Das Tierreich ist durch die geringe in Anspruch genommene Fläche nur minimal betroffen, es sind deshalb keine Maßnahmen erforderlich.

3.1.4 Schutzgut Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gem. DIN 18915 zu minimieren. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Um das Grundwasser während der Baumaßnahmen nicht zu gefährden, müssen eingesetzte Maschinen täglich auf Öl-, Schmier- und Kraftstoffverluste untersucht und ggf. ausgetauscht werden. Des Weiteren soll das Umfüllen von wassergefährdenden Stoffen nur an einem gesicherten Tankplatz erfolgen, an dem Bindemittel in ausreichender Menge zur Verfügung stehen.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Es werden keine Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen bezüglich des Klimas ergriffen.

3.1.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bekommt das Landschafts-/Ortsbild ein zusagendes Gesamterscheinen.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenbefunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Es werden keine Grünordnerische Maßnahmen veranlasst.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die o. g. Änderung werden in einem vereinfachten landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgezeigt und bewertet.
Bedingt durch die geringfügige Größe des Geltungsbereiches der Änderung müssen Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen durchgeführt werden.

4.0 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

5.0 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für den Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthausenhöhe“ nicht relevant.

6.0 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle jeglicher Art werden von Fachfirmen sachgerecht und regelmäßig entsorgt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Kanalisation zugeleitet.

7.0 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 lassen Maßnahmen wie z. B. die Nutzung von Solaranlagen und Erdwärmegewinnung zu.

8.0 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Das Plangebiet liegt in keiner ausgewiesenen oder geplanten Wasserschutzzone. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet.

9.0 Erhalt bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

Für das Plangebiet sind keine entsprechenden europäischen Vorgaben festgesetzt.

10.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da ein funktionales Brandschutzzentrum lediglich erweitert werden soll, ist es sinnvoll diese Erweiterung an dem bestehenden Standort durchzuführen. Hierdurch wird gegenüber einer Neuplanung an einem anderen Standort nur eine geringfügige Mehrverriegelung in Anspruch genommen. Somit sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wesentlich nachhaltiger.

11.0 Bodenschutzklausel (Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung)

siehe 10.0

12.0 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird ein vereinfachter landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser legt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen fest. Durch einen möglichst schonenden Umgang mit der bestehenden Fauna/Flora wird der notwendige Ausgleich so gering wie möglich gehalten.

13.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Allerdings lässt die Lage des Areals (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthausenhöhe“) darauf schließen, dass keine seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

14.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

In Zukunft ist zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung von Planungen eintreten (§ 4c BauGB). Dies ist keine umfassende Vollzugskontrolle der Bauleitplanung, sondern dient vielmehr der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe schaffen zu können. Hierfür muss die Gemeinde das für den Einzelfall gewählte Konzept bereits im Umweltbericht beschreiben (beispielsweise Angaben über eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe, über Indikatoren, die für die Überwachung herangezogen werden sollen, etc.). Fachbehörden sind verpflichtet, einschlägige Erkenntnisse über absehbare Umweltwirkungen im Rahmen des Monitoring an die Gemeinden weiterzugeben.

Die Gemeinde Marienheide sieht deshalb eine einmalige Überprüfung der hier dargelegten Auswirkungen und Maßnahmen in 3 Jahren vor.