

73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Graf-Albert-Straße / L306“

Begründung (Entwurf)

**gem. § 5 Abs. 5 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der z. Zt. gültigen Fassung**

I. Allgemeiner Teil

Vorgaben zur Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gebiet vorzubereiten und zu leiten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide erlangte im Jahr 1982 seine Rechtswirksamkeit und wurde bis heute durch eine Vielzahl von Änderungen modifiziert. Nunmehr ist eine weitere Modifizierung vorgesehen.

Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Müllenbach an der L 306 und der Graf-Albert-Straße. Es schließt sich der vorhandenen Siedlungsstruktur lückenlos an. Es besteht aus den Flurstücken Gemarkung Marienheide Flur 21 Flurstücks Nrn.: 703, 761 und 762 wird begrenzt:

- im Süden von der bestehenden Wohnbebauung
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen
- im Norden von der L 306
- im Westen von der Graf-Albert-Straße und der bestehenden Wohnbebauung

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Graf-Albert-Straße / L 306“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang des Bauleitplanes in der Zeit vom 26.09. bis einschließlich 10.10.2011 statt. Des Weiteren fand am 29.09.2011 um 18:00 Uhr im Sitzungssaal der Gemeinde Marienheide eine öffentliche Erörterung statt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 23.09.2011.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.04.2012 bis einschl. 29.05.2012.

Anlass der Planung

Der Betrieb der Meißner Technik Müllenbach GmbH kann im Bereich des Hauptsitzes auf dem Grundstück Graf-Albert-Straße 13 nicht expandieren, deshalb findet die Entwicklungsabteilung des Unternehmers, welche derzeit noch im Bundesland Brandenburg angesiedelt ist und nach Müllenbach verlagert werden soll dort keinen Platz.

Ziel ist es deswegen das Entwicklungszentrum in fußläufiger Nähe des Hauptstandortes auf dem im Eigentum der Firma MTM befindlichen Grundstücken an der L 306 zu errichten.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren, soll der Flächennutzungsplan geändert werden und parallel hierzu ein Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt werden.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Ansiedlung eines Entwicklungszentrums für Hochleistungs- und Entgratungsanlagen. So soll die Errichtung eines Bürogebäudes zur Ausübung von Ingenieur- und Labortätigkeiten ermöglicht werden. Dieses geschieht in der Form, dass ein ca. 9.500 m² großes Areal als gemischte Baufläche dargestellt wird. Im Parallelverfahren wird zudem ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der materielle Rechtsfestsetzungen zur Realisierung des Investitionsvorhabens enthalten wird.

Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Beschränkungen

Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln stellt das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Naturschutzrechtliche Bindungen / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutz ausgenommen.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope aus.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie / Besonders geschützte Arten

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Umweltverträglichkeit / Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße / L306“ aufgestellt.

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) und bei der Vorhabensgenehmigung zu vermeiden, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB / § 17 UVP (Abschichtungsregelung) eine Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene (hier B-Plan -Verfahren) durchgeführt worden ist bzw. wird, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Umweltbericht (Teil 2 Bepl. Nr. 83) wird auch Bestandteil der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Flächenbilanz

Das neue Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Gesamtfläche ca. 9.765 qm

davon Mischgebiet	ca. 6.640 qm
davon Grünfläche	ca. 3.125 qm

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 85 „Graf-Albert-Straße / L306“ entsprechend festgesetzt.

Gemäß § 2a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, der Detaillierungsgrad wird mit den beteiligten Fachämtern und Umweltbehörden abgestimmt.

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BbodSchV im Oberboden überschritten werden. Im Rahmen von Baumaßnahmen sollte der im Plangebiet abgeschobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig in die Überlegungen und Planungen des Investors einbezogen. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.

Geplante Ausgleichsmaßnahmen und neue Baumstandorte erfolgen außerhalb der Leitungstrassen.

Das Schmutzwasser wird dem örtlichen Kanalnetz zugeführt, das ausreichend dimensioniert ist. Da der mögliche Anschlusschacht im Kreuzungsbereich Krähenbergstraße / Graf-Albert-Straße auf höherem Niveau liegt, muss das Schmutzwasser dorthin gepumpt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß geohydrologischem Gutachten über Rigolen und Mulden in den Untergrund möglich und wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Grundstückszufahrten. Die Zufahrt zur Graf-Albert-Straße bleibt eine untergeordnete Zufahrt, die für LKW-Verkehr gesperrt wird. Der Ausbau der betrieblichen Hauptzufahrt von der L 306 erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW.

Marientheide, August 2012