

Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthäuserhöhe“

12. vereinfachte Änderung

Begründung

Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthäuserhöhe“

12. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthäuserhöhe“ erlangte am 06.03.1982 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden in der darauf folgenden Zeit elf Änderungen durchgeführt.

2. Anlass der Planung

Auf dem Areal einer Werkstatt für Behinderte soll eine geringfügige Erweiterung des Verwaltungsgebäudes vorgenommen werden. Um das Personal und die Mitarbeiter der Werkstatt angemessen zu versorgen und unterzubringen, soll der Küchen- bzw. der Bürobereich erweitert werden. Dieses Vorhaben ist derzeit nicht umsetzbar, da die im Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthäuserhöhe“ festgesetzte Baugrenze überschritten würde.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Planungsabsichten anzupassen. Zur Realisierung der Erweiterung und Optimierung des Küchen- und Bürobereiches wird es daher notwendig die südöstliche Baugrenze zu verschieben und damit die überbaubare Fläche geringfügig zu erweitern.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 07.03.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“ umfasst das Grundstück Lockenfeld 3. Es handelt sich im einzelnen um das Flurstück Gemarkung Marienheide Flur 35 Flurstücks Nr. 3254. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planinhalte

Die Baugebietsausweisung im Geltungsbereich wird unverändert als Gewerbegebiet beibehalten. Die Gliederung des Baugebietes bleibt ebenfalls bestehen. Die Baugrenze wird lediglich in südöstliche Richtung um ca. 6.00 m verschoben.

Die übrigen Festsetzungen und 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 gewerbliche Baufläche dargestellt.

8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich minimale zusätzlichen Auswirkungen 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.

Gemäß § 13 (3) wird für die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 5 Satz und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Das Protokoll einer Artenschutzprüfung und die detaillierte Beschreibung sind als Anlage 1 und 2 Bestandteil dieser Begründung.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser kann durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet werden.

10. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

Hinweis:

In unmittelbarer Nähe der Abgrenzung der 12. Änderung befindet sich eine ehemalige Erd- und Bauschuttdeponie, deren Ausmaße nicht genau bekannt sind, da noch keine Gefährdungsabschätzung durchgeführt wurde.

11. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 12. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

12. 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.

Hinweis zum Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Calsbach" und über dem auf Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld Barbara". Ausweislich der vorhandenen Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, ist mit bergbaulichen Einwirkungen im Bereich der Planmaßnahme, nicht zu rechnen. Im Hinblick auf den dargestellten Sachverhalt wird jedoch empfohlen bei den Erdarbeiten auf erkennbare Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten zu achten.

Marienheide, Juli 2013