



# **GEMEINDE MARIENHEIDE**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)

**zum**

**Bebauungsplan**  
**Nr. 86**  
**"Kleingewerbestandort Gogarten"**

**TEIL 1**  
**ALLGEMEINER TEIL**

**Stand: 07.06.2013**

**Bearbeitung:**

**Hellmann + Kunze Siegen**  
**Städtebau & Landschaftsplanung**

Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen

Telefon: 0271 / 3136-210  
Fax: 0271 / 3136-211  
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Verfahren / Planungsanlass / Planbearbeitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Lage und Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>2</b>
<b>4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....</b>	<b>2</b>
4.1 Regionalplan.....	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	2
4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	3
4.4 Bebauungsplan.....	4
4.5 Umweltbericht.....	4
<b>5. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Planung.....</b>	<b>5</b>
6.1 Nutzungen, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung im Ge- werbegebiet.....	5
6.2 Grünflächen.....	6
6.3 Überschwemmungsgebiet.....	6
6.4 Erschließung.....	7
<b>7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Klimaschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Belange des Denkmalschutzes.....</b>	<b>9</b>
<b>10. Belange des Bodens / Altlastenverdachtsfläche.....</b>	<b>9</b>
<b>11. Größe und flächenmäßige Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes.....</b>	<b>9</b>
<b>12. Kosten.....</b>	<b>10</b>
<b>13. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>14. Verfahren.....</b>	<b>10</b>

- Anlagen:**
- Planzeichnung des B-Planes Nr. 86
  - Planungsrelevante Arten
  - Protokoll der Artenschutzprüfung
  - Artenschutzfachliche Vorprüfung (Bestandteil des LFB)

## **1. Verfahren / Planungsanlass / Planbearbeitung**

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Kleingewerbestandort Gogarten“ beschlossen.

Am nördlichen Rand des Gemeindegebietes befindet sich der Gewerbestandort Gogarten, welcher früher in der Art eines Gewerbehofes betrieben wurde. Im Jahr 1999 wurde für diesen Bereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Er erlangte am 19.07.2006 Rechtskraft. Der Bebauungsplan sollte dazu dienen, die gewerblichen Ansätze innerhalb des alten Gewerbestandortes sowohl in bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich geordnete Bahnen zu lenken. Da der Vorhabenträger nicht in der Lage war den Durchführungsvertrag umzusetzen, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.06.2008 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbestandort Gogarten“ beschlossen.

Inzwischen wurde das Objekt versteigert und der neue Besitzer hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die erworbenen Flächen bzw. die bestehenden Gebäude für Kleingewerbe, vornehmlich Kunstgewerbe, nutzen zu können.

Durch den genehmigten Abbruch einiger Gebäudeteile werden die Baugrenzen so festgesetzt werden, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche verringert. Auch die Verringerung der Verkehrsfläche ist geplant.

Durch einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB soll für die Herrichtung und Sanierung der Gebäude Baurecht geschaffen werden.

Der Grundstückseigentümer hat sich schriftlich bereit erklärt die gesamten Kosten für den Bauleitplan und die Fachbeiträge zu übernehmen.

Bedingt durch den weiteren Regelungsbedarf nach der 2. Offenlage wird eine 3. Offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt.

Nach der 2. Offenlage des Bebauungsplanes, wurden auf Grundlage der Anregungen des Oberbergischen Kreises die unten aufgeführten Anlagen mit den lfd. Nr. 201, 202 und 216 der Abstandsliste 2007 ausgeschlossen.

- Lfd. Nr. 201 Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
- Lfd. Nr. 202 Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
- Lfd. Nr. 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen

Ebenfalls wird die Abwasser-/ Regenrückhalteanlage aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da die Planung der Wiederherstellung der ursprünglichen Teichanlage entfällt und keine Regenrückhaltung erforderlich ist. Es besteht kein städtebaulicher Regelungsbedarf in Bezug auf die bisherige Festsetzung.

## **2. Geltungsbereich**

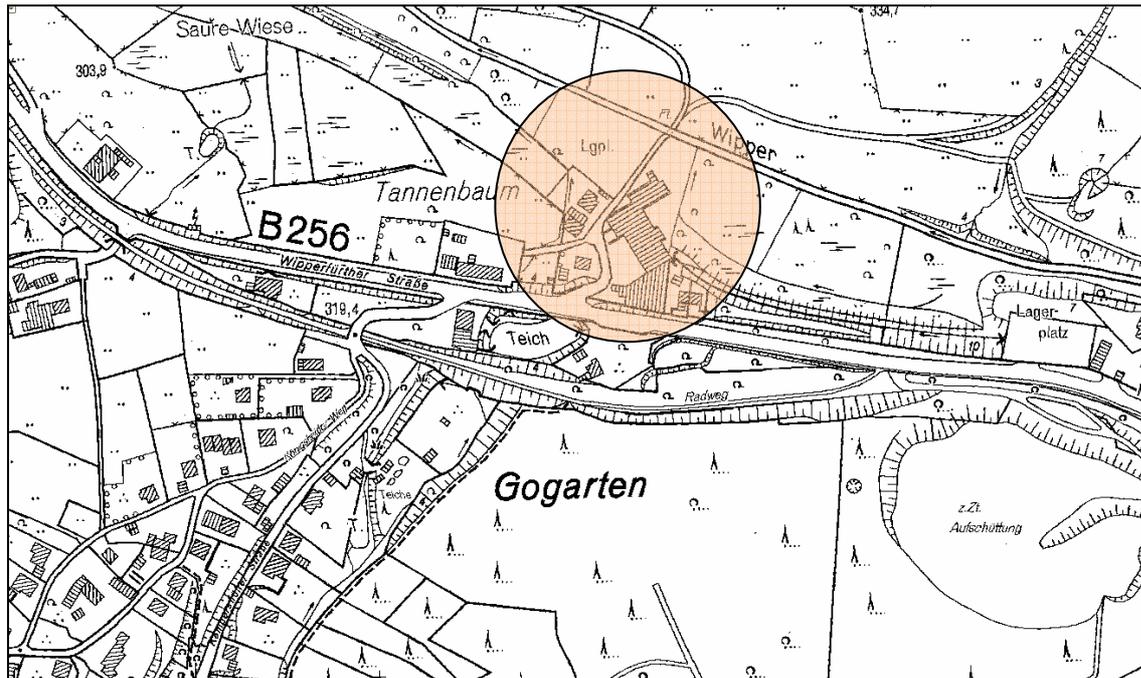
Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst in der Gemarkung Marienheide, Flur 53, die Flurstücke Nr. 2247 tlw., 2305, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415 und 2418.

### 3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Gogarten und umfasst den bestehenden Gewerbehof mit den nördlich und östlich angrenzenden Freiflächen bis hin zum Gewässer „Wipper“.

Das Gebiet ist durch die gewerbliche Bebauung, einzelne Wohngebäude und Gärten sowie landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Plangebiet ist über die „Wipperfurther Straße“ (B 256) bereits wegemäßig erschlossen. Die innere wegemäßige Erschließung ist durch den Grundstückseigentümer sichergestellt.



#### Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

### 4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

#### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2006) ist das Plangebiet als „Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist der Planbereich überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### **4.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume**

##### **Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“**

Der Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide – Lieberhausen“ zeigt den zentralen und eingriffsrelevanten Teil des Plangebiets als Fläche für die „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“. Nach Osten schließt innerhalb des Geltungsbereiches unmittelbar das Naturschutzgebiet „Wupperaue bei Gogarten“ (GM 078) an. Das NSG ist auch Teil des aus mehreren Teilflächen bestehenden Natura-2000-Gebietes „Wipper und Wupper bei Wipperfürth“ (DE 4810-301).

Die Schutzausweisung des Naturschutzgebietes erfolgt zum Erhalt und zur Entwicklung naturnaher Bach- und Auenlebensräume. Darüber hinaus hat es eine erhebliche Bedeutung als Trittstein im Biotopverbund.

Der östliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Nach Westen schließt innerhalb des Geltungsbereiches des BP 86 und darüber hinaus gehend eine vom Landschaftsschutz ausgenommene Fläche an.

##### **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen**

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet die Fläche BK 4811-0030 aus. Diese ist deckungsgleich mit dem o.g. Naturschutzgebiet. Als Schutzziel werden der Erhalt und die Entwicklung des Waldwiesentales mit den bachbegleitenden Auengehölzen sowie dem struktur- und artenreichen Feucht- und Nassgrünland durch die Fortführung der extensiven Nutzung und Beseitigung der kleinflächigen Fichtenbestände angeführt.

##### **Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz**

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG NW sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

##### **FFH-Gebiete**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches beinhaltet Teilflächen des Natura-2000-Gebietes DE 4810-301 „Wipper und Wupper bei Wipperfürth“. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und der möglichen Betroffenheit durch das Planvorhaben wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Weitere Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor.

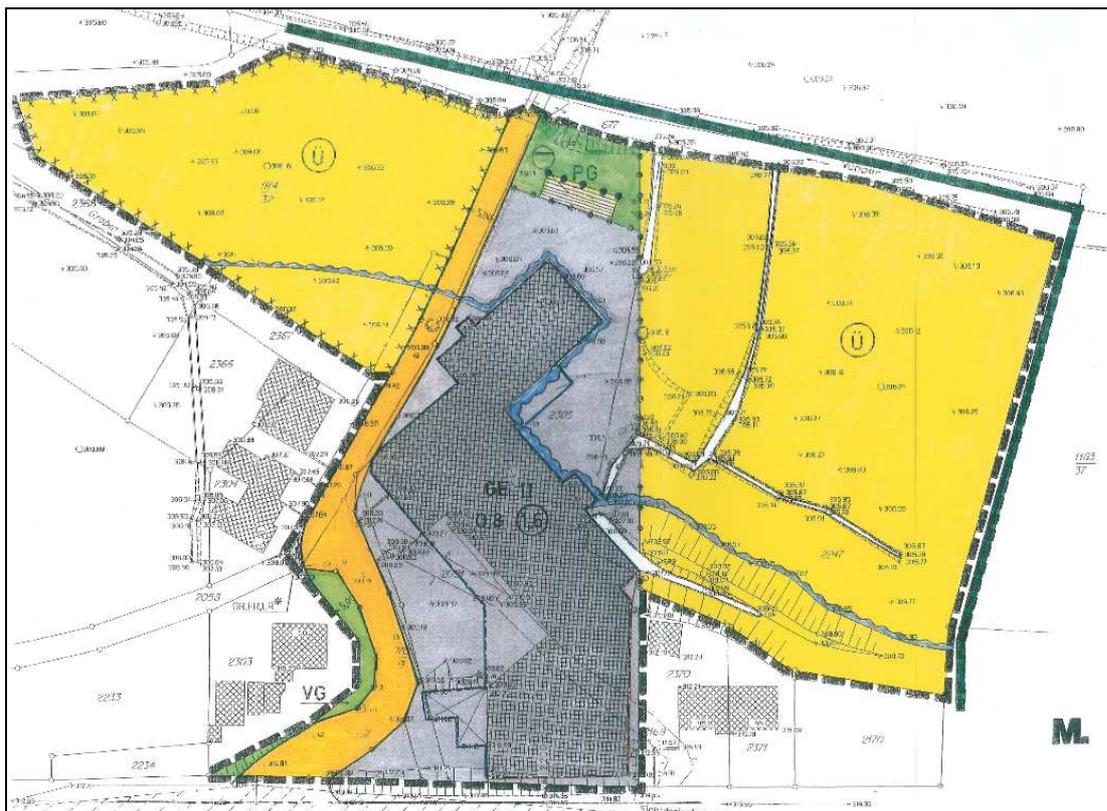
##### **Besonders oder streng geschützte Arten**

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bezüglich der Zwergfledermaus vor. Da aufgrund der im Mai 2012 durchgeführten Artenschutzprüfung eine Verschlechterung der Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulationen nicht auszuschließen war, erfolgte entsprechend den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises eine einmalige Begehung der Gebäude und eine artenschutzfachliche Bewertung (ASP – Stufe I) in Bezug auf Fledermäuse. Auf Hinweise zur Schleiereule und Schwalbennester wurde bei der Begehung geachtet.

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt (siehe LFB, Kap. 5).

#### 4.4 Bebauungsplan

Im Jahr 1999 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet beschlossen. Er erlangte am 19.07.2006 Rechtskraft. In der Ratssitzung am 17.06.2008 wurde die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbestandort Gogarten“ beschlossen.



Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3, ohne Maßstab

#### 4.5 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als -TEIL 2- der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-, Kultur- und Sachgüterfunktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung und zum Ausgleich erläutert.

## 5. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zu überplanen (siehe auch Pkt. 4.2 dieser Begründung). Die Gemeinde Marienheide hat diesen B-Plan zur Erstellung von Baurecht für die Herichtung und Sanierung der Gebäude aufgestellt.

## 6. Planung

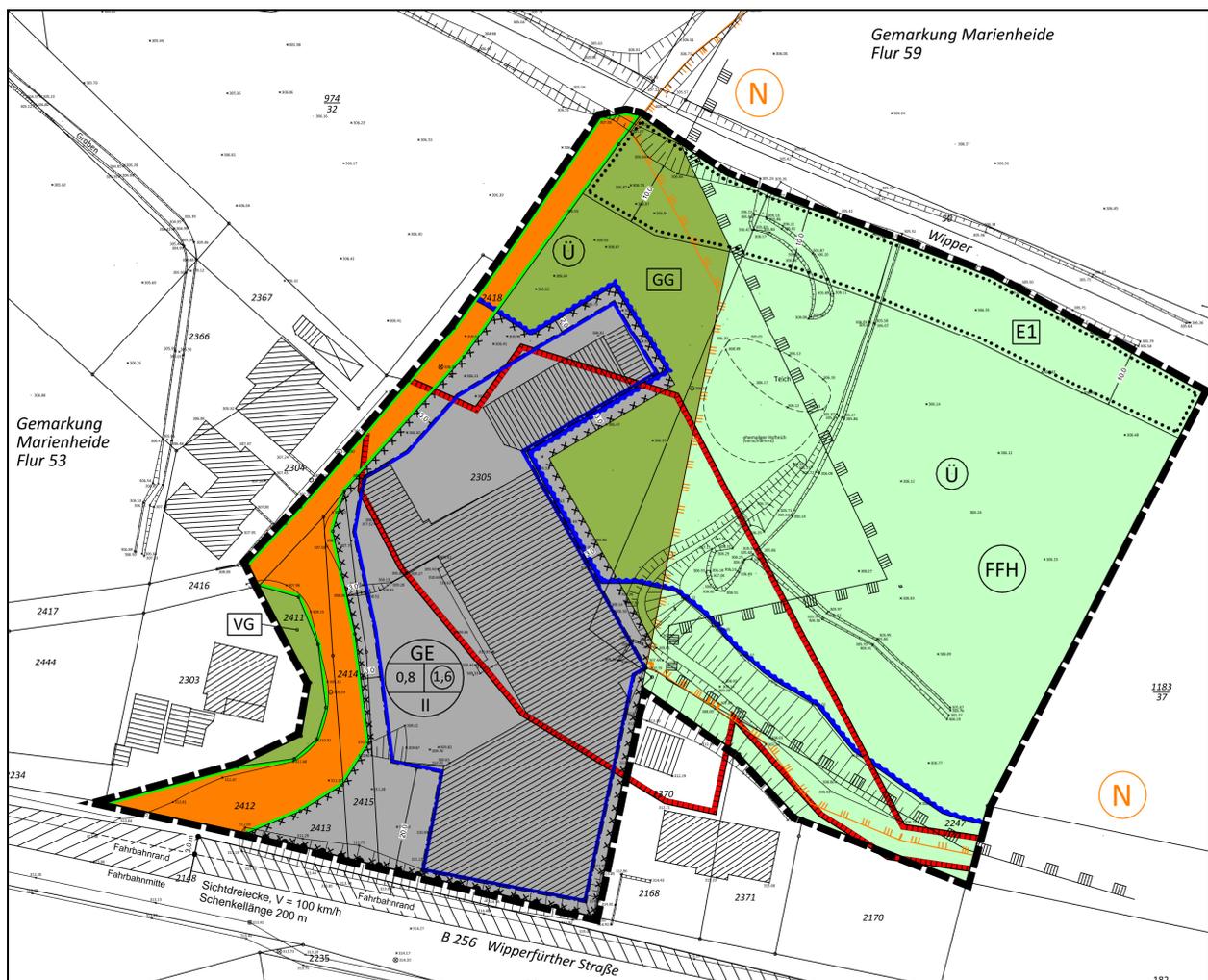
### 6.1 Nutzungen, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 5 formulierten Planungsziele.

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

#### **Gewerbegebiete GE:**

Maximale Zweigeschossigkeit,  
Grundflächenzahl GRZ 0,8,  
Geschossflächenzahl GFZ 1,6.



### Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 86, ohne Maßstab

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung wurde festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandliste und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, sofern nicht die Ableitung geruchsintensiver Stoffe verfahrenstechnisch bedingt ist und wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und sonstige Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorrufen werden können.

Die Liste der Abstandsklasse VII, 100 m Abstand, mit den zulässigen Nutzungsarten ist den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Für das mit GE gekennzeichnete Gewerbegebiet wird folgendes festgesetzt:

1. Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Anlagen für sportlich Zwecke“ sind nicht zulässig. Unzulässig sind ferner auch Bordelle, bordellartige Betriebe und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächenausgerichtet ist, oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Annexhandel (Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen) ist zulässig. Ferner sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

## **6.2 Grünflächen**

Die bestehenden Grünflächen wurden als private Grünfläche „Verkehrsgrün“ und private Grünfläche „Gartengrün“ festgesetzt. Als Grünfläche wurden, mit Ausnahme eines 3,00 m breiten Streifens, der die bestehende Bebauung umgibt, die Flächen des Überschwemmungsgebietes festgesetzt. Hier kann somit keine Bebauung mehr stattfinden. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

## **6.3 Überschwemmungsgebiet**

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der „Wipper“ wurde nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Die Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind als „Flächen für die Landwirtschaft“, Private Grünflächen „Gartengrün“ und als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine zusätzliche Versiegelung ist hier nicht zulässig.

Als Hinweis wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass Aufbauten und das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Überschwemmungsgebiet untersagt sind.

## **6.4 Erschließung**

Die Bauflächen sind über die bestehende „Wipperfürther Straße“ erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

Bei dem zu erwartenden Zielverkehr ist kein Schwerlastverkehr bzw. sind keine Fahrten mit Sattelzüge zu erwarten, da es sich in vorliegendem Planungsfall um die Ansiedlung von Kleingewerbe handelt und bei dem überwiegend PKW-Verkehre zu erwarten sind. Für Spitzenzeiten (z.B. Ausstellungstage) sind im Umfeld Parkplatzflächen (Richtung Marienheide) vorhanden, die fußläufig über den vorhandenen Rad-Geh-Weg erreichbar sind.

Die bisher in einer Breite von ca. 4,50 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen des Flurstücks Nr. 2418 bleiben erhalten.

Die vorliegende Festsetzung der Straßenverkehrsfläche beinhaltet den Flächenbedarf der Entwurfsplanung aus dem Jahr 2007.

Die Widmung der Straßenverkehrsflächen erfolgt, wenn die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen sind. Sollte sich der Ziel- und Quellverkehr aufgrund von zukünftigen erweiterten Nutzungen erhöhen, werden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Maßnahmen zum Ausbau im Zuge der Verkehrssicherung durchgeführt.

Es ist geplant das Niederschlagswassers dem Gewässer „Wipper“ zuzuführen. Hierzu ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren notwendig. Für befestigte Hofflächen ist eine Regenwasserklärung notwendig. Wasch- und sonstige Plätze mit Abscheideeinrichtungen sind zu überdachen.

Der Grundstückseigentümer holt die erforderlichen behördlichen Erlaubnisse, Zustimmungen oder Genehmigungen vor Baubeginn ein. Die Niederschlagswasserbehandlung und /-beseitigung ist dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu sichern.

Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der bisherigen Art und Weise.

Soweit im Erschließungsgebiet Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes (Löschwasserversorgung) notwendig sind, sind diese vom Grundstückseigentümer zu erbringen.

## **7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Zuge der Planung wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Ausgleichs-, Begrünungs-, Erhaltungs-, Gestaltungs- bzw. Ersatzmaßnahmen darstellt.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. Umweltbericht wurden für das Planvorhaben die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG und der daraus resultierenden Folgemaßnahmen dargelegt.

In der ASP wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsreich des Planvorhabens auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Entlang des Gewässers Wipper wurde ein 10,00 m breiter Streifen (gemessen ab Oberkante Böschung) zum Schutz festgesetzt. Hierzu wurde die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) getroffen.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Fazit, kursiv):

*Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen das Planvorhaben, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zur Erhaltung auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft erhalten werden.*

*Die Artenschutzfachliche Prüfung (s. Kap. 4, Anhang 2) kommt abschließend zur Einschätzung, dass bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei den planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet nicht eintreten werden und sich ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für diese Tierarten nicht ergeben wird.*

*Die FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass eine „erhebliche Beeinträchtigung“ der maßgeblichen Bestandteile bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE-4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Kleingewerbestandort Gogarten“ in Marienheide nicht zu erwarten ist. Auf die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.*

## **8. Klimaschutz**

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung insbesondere durch eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z.B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Im vorliegenden Fall, handelt es sich um die Überplanung eines bereits größtenteils überbauten Gewerbegebietes, sodass es voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Klimabeeinträchtigung kommen wird.

Durch die geplante Umsetzung von Umbauten und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z.B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden und somit eine Verbesserung des Klimaschutzes zu erwarten ist.

## 9. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Marienheide als „Untere Denkmalbehörde“ oder der „Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

Das Bodendenkmal GM 125 "Mühler Gogarten" (LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Es wird auf die Erlaubnispflicht nach § 9 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) hingewiesen.

## 10. Belange des Bodens / Altlastenverdachtsfläche

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Das ehemalige Fabrikgebäude ist im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster verzeichnet. Die Flächen wurden vermutlich mit asbesthaltigen Produktionsrückständen angefüllt. Zudem wurde in der Vergangenheit von der Unteren Wasserbehörde ein KW-Schaden bearbeitet.

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte wurden in unmittelbarer Nähe der obengenannten beschriebenen Flächen Bodenproben untersucht. Für die Parameter Blei und Cadmium konnten Überschreitungen der Vorsorgewerte gem. BBodSchV ermittelt werden.

Ein Hinweis hierzu wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

## 11. Größe und flächenmäßige Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes

<b>Gesamtgröße:</b>		<b>11.134 m<sup>2</sup></b>
Planung:	<b>Gewerbegebiete</b>	<b>3.431 m<sup>2</sup></b>
	<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>864 m<sup>2</sup></b>
	<b>Private Grünflächen</b>	<b>1.275 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>5.564 m<sup>2</sup></b>

## **12. Kosten**

Kosten sind für die Gemeinde Marienheide nicht zu erwarten. Ansonsten werden sämtliche Planungs- und sonstige Kosten durch den Grundstückseigentümer getragen.

## **13. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen**

Folgendes Abwägungsmaterial wird im Bebauungsplanverfahren genutzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB,
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Folgender Vertrag wird zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag.

## **14. Verfahren**

Die vorstehende Begründung ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses der Gemeinde Marienheide vom ..... aufgestellt worden und hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Kleingewerbestandort Gogarten“, öffentlich ausgelegen.

Marienheide, den .....

- Bürgermeister -