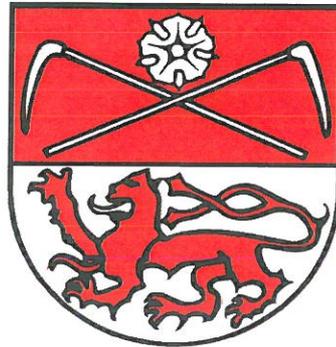


Gemeinde Marienheide



19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“

Begründung

- I. allgemeiner Teil
- II. Umweltbericht (UB)

BEGRÜNDUNG

I. allgemeiner Teil

zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt"

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I.S.2414)
in der zur Zeit gültigen Fassung

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ erlangte am 05.05.1977 seine Rechtskraft. In der Folgezeit wurden wegen modifizierter Planungsabsichten verschiedenste Änderungen dieses Bauleitplanes durchgeführt. Nun erfolgt eine weitere Fortschreibung.

1.1 Anlass der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ befindet sich zwischen der ursprünglichen Wohnbebauung auf der Ostseite der Eichendorffstraße und den gegenüberliegenden Gewerbebetrieben eine Mischgebietsfläche ohne überbaubare Grundstücksflächen sowie ein Grünstreifen, welcher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. In der nördlich der Ostlandstraße an einen Parkstreifen angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird ein Bereich zur Wohnbebauung hin als Kinderspielplatz festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dienen zur Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen untereinander. Der Kinderspielplatz wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Die ausgewiesene Parkanlage ist mit Bäumen bepflanzt und in seiner Unterhaltung vernachlässigt.

1.2 Ziel der Planung

Planungsziel ist es, die auf den Grundstücken Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstücks-Nrn. 670 und 819 befindliche öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umzuwandeln. Der auf dem Flurstück Nr. 819 festgesetzte Kinderspielplatz wurde aufgegeben. Dieses soll bei der Planung berücksichtigt werden. Der Grünzug wird in Form einer privaten Grünfläche beibehalten. Dort sollen keinerlei bauliche Anlagen zulässig sein. Städtebaulich sowie aus immissionsrechtlichen Aspekten ist es sinnvoll die vorhandene Zäsur zur Gliederung unterschiedlicher Baugebiete beizubehalten. Der Parkstreifen soll anstatt öffentlicher Fläche als Gewerbegebiet mit der Festsetzung Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen werden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück-Nrn. 670 und 819.

1.4 Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 beschlossen, die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ durchzuführen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat diesen Beschluss am 20.03.2014 modifiziert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.04. bis 09.05.2014 durch Aushang des Planentwurfes und dem öffentlichen Erörterungstermin am 05.05.2014. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2014 an der Planung beteiligt.

2. Planinhalte

Die öffentliche Grünfläche wird in eine private Grünfläche umgewandelt und die Festsetzung Kinderspielplatz aufgehoben. Die aus immissionsrechtlichen Aspekten durch den Grüngürtel erfolgte Zäsur zur Gliederung unterschiedlicher Baugebiete ist städtebaulich sinnvoll und bleibt bestehen.

Der westliche Teil des Flurstückes 670 wird als Mischgebiet ohne eine überbaubare Grundstücksfläche in bisheriger Form beibehalten. Gemengelagen werden dadurch verhindert und das Miteinander unterschiedlicher Nutzungen nicht belastet.

Der Bedarf des Parkstreifens, welcher ausschließlich von umliegenden Gewerbebetrieblenden und deren Mitarbeitern genutzt ist, ist für die Öffentlichkeit nicht mehr gegeben. Die öffentliche Parkfläche wird daher als Gewerbegebiet mit der Festsetzung Fläche für Stellplätze, in einem Bereich zusätzlich auch für Garagen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ werden dahingehend geändert, dass Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form anzulegen sind.

Die übrigen textlichen Festsetzungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

4. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

In einer vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung mit integrierter Artenschutzprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft untersucht und ausgewertet. Zur detaillierten Untersuchung und Auswertung der einzelnen Biotoptypen wurde eine Untergliederung des Gebietes in drei Teilbereiche vorgenommen.

Die integrierte Artenschutzprüfung zeigt auf, unter welchen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die geplanten Vorhaben zulässig sind. Die Pflanzfestsetzungen der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung und die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der integrierter Artenschutzprüfung sollen bei einer Veräußerung des Areals an Dritte Bestandteil des Kaufvertrages werden.

Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

5. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG-2009 sind die Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten berücksichtigt und geprüft worden.

Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung mit integrierter Artenschutzprüfung zu entnehmen.

6. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Absatz 2 Nr. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 verbundenen bauplanungsrechtlichen Änderungen sind keinem der unter Nr. 18.5 bzw. 18.8 der Anlage I UVPG aufgeführten Vorhabentypen zuzuordnen, so dass sich keine Pflicht zur Durchführung einer UVP bzw. einer Einzelfallprüfung gemäß § 3c UVPG ergibt.

7. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Änderung des Bebauungsplanes außer den Aufwendungen für die Artenschutzprüfung (Stufe I und II) keine Kosten. Das Defizit an Ökopunkten (ÖW) für Ausgleichsmaßnahmen werden von dem bestehenden Ökokonto der Gemeinde Marienheide abgebucht.

II. Umweltbericht (UB)

1.0 Einleitung

Am 20. Juli 2004 trat das novellierte Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft. Durch die Änderung soll den umweltschützenden Belangen mehr Gewicht zukommen und deren Behandlung in der Bauleitplanung zugleich effizienter werden. In § 2 (4) BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Hierfür ist eine sogenannte Umweltprüfung (UP) konzipiert und in den bekannten Ablauf des Planverfahrens integriert worden. Im Rahmen der UP ist ein Umweltbericht (UB) gefordert, der die Belange des Umweltschutzes darlegt. Dieser UB ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplan und gleichzeitig ein selbstständiger Bestandteil der Abwägungsmaterialien. Er ist mit der Offenlage des Bauleitplanes vorzulegen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Angaben zum Standort:

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 befindet sich nördlich der Ostlandstraße in der Ortschaft Rodt der Gemeinde Marienheide (Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstücks Nrn. 670 u. 819).

Dieses insgesamt 5996 m² große Areal ist in der z. Zt. rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 36 als öffentliche Grünfläche (Zweckbindungen Parkanlage und Kinderspielplatz) sowie als Mischgebiet, ohne überbaubare Grundstücksfläche und öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbindung Parkplätze) ausgewiesen. Die Grünfläche ist mit „Stangengehölzen“ bestückt, jedoch in ihrer Unterhaltung vernachlässigt. Da der Kinderspielplatz vor Jahren aufgegeben wurde, sind keinerlei Spielgeräte mehr vorhanden.

Art und Umfang des Vorhabens:

Das ursprüngliche Ziel, die Ausweisung einer Bauzeile als Innenverdichtung der Ortschaft Rodt entlang der Ostlandstraße musste aufgegeben werden. Der vorhandene Mischwasserkanal ist unterdimensioniert, sodass das Oberflächenwasser dem Kanal nicht zugeführt werden kann. Eine Versickerung auf dem Areal scheitert an den örtlichen Gegebenheiten und den Satzungsregelungen der Gemeinde Marienheide. Nunmehr soll die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche und des Kinderspielplatzes in private Grünfläche umgewandelt werden.

Die Festsetzung des Mischgebietes und die Ausweisung der Parkplätze im z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan sollen ihren rechtlichen Status behalten.

Für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist das zu untersuchende Areal in drei Teilabschnitte untergliedert.

Teilbereich 1:

Die Festsetzung des Mischgebietes (ohne überbaubare Grundstücksfläche) im z. Zt. rechtskräftigen B.- Plan wird nicht verändert. Somit besteht kein Handlungsbedarf einer Untersuchung auf dieser Fläche.

Teilbereich 2:

Eine 3.333 m² große Fläche gliedert sich zurzeit wie folgt:

930 m² Schotterfläche mit Parkplätzen, KFZ-Abstellflächen und deren Zuwegungen,
36 m² Garagenfläche,

748 m² öffentliche Grünfläche (ehem. Kinderspielplatz),

1.619 m² Laubmischbestand (ohne Unterschicht).

Die Fläche des Laubmischwaldes und die „öffentliche Grünfläche“ sollen in „private Grünfläche“ umgewandelt werden. Der Parkplatz und die Garagen bleiben erhalten.

Die Sachlage an sich, dass eine Nutzung von „öffentlich“ in „privat“ umgewandelt wird, ändert die ökologische Wertigkeit des vorhandenen Bestandes nicht. Die Gemeinde Marienheide, als derzeitige Eigentümerin, beabsichtigt jedoch, nach Rechtskraft der Änderung, die „private Grünfläche“ zu veräußern. Da es bei einer Veräußerung des Grundstückes nicht auszuschließen ist, dass der bestehende Bewuchs entfernt wird, ist in der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zur 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36 eine Alternativbepflanzung zur Erhaltung der ökologischen Wertigkeit ausgearbeitet worden. Nach Rechtskraft der Änderung besteht die Möglichkeit auf diesem Areal eine Baumhecke angepflanzt werden.

Teilbereich 3:

Der 1765 m² große Teilbereich 3 (bestückt mit „Stangengehölzen“) ist analog wie der Teilbereich 2 zu betrachten. Nach Rechtskraft der Änderung beabsichtigt die Gemeinde Marienheide, als derzeitige Eigentümerin, auch diese Fläche als „private Grünfläche“ zu veräußern. Daher ist für dieses Areal ebenso eine Alternativbepflanzung erarbeitet worden. Nach Rechtskraft der Änderung können, bei Entfernung des vorhandenen Aufwuchses, eine Baumhecke sowie eine Obstwiese angepflanzt werden. Diese Maßnahmen kompensieren die ökologischen Eingriffe.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für eine Bauleitplanung 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 die Bauleitplanung abzuarbeiten ist. Auf dieser Grundlage wird vorliegend die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ erstellt.

Der Planungsbereich liegt im rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide/Lieberhausen“, befindet sich aber außerhalb seiner behörden- und allgemeinverbindlichen Inhaltsbestimmungen.

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 § 1a (3) BauGB zu erwarten sind. Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet. Die Beschreibung der Bestandessituation und die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch

Bestand: (Teilbereich 2)

Der aufgegebenen Kinderspielplatz (jetzige Grünfläche), sowie der mit Stangenholz bewachsene Grüngürtel bieten dem Schutzgut Mensch keinerlei Erholungseffekte. Die Flächen reizen weder zum Aufsuchen noch zum Verweilen. Lediglich die provisorisch geschaffenen Stellmöglichkeiten für Pkws und die Parkplätze an der Ostlandstraße ermöglichen eine Nutzung für das Schutzgut Mensch.

Auswirkung: (Teilbereich 2)

Durch die Festsetzungen der 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36 (Ausweisung einer privaten Grünfläche und einer Baumhecke) kann das Areal visuell belebt werden und dem Schutzgut Mensch neuen Lebensraum bieten.

Die an der Ostlandstraße gelegenen, baurechtlich genehmigten Parkplätze und Garagen können gem. den Festsetzungen der 19. Änderungen des B.- Planes erhalten bleiben. Die provisorisch angelegten Stellplätze entfallen.

Bestand: (Teilbereich 3)

Ein ähnlicher, mit Stangenholz bewachsener, Grüngürtel wie im Teilbereich 2 bietet dem Schutzgut Mensch ebenso keinerlei Erholungseffekte. Vielmehr wird diese Fläche zweckentfremdet um Hausabfallreste dort abzulagern.

Auswirkung: (Teilbereich 3)

Gem. den Festsetzungen der 19. Änderung des B.- Planes kann der bestehende Bewuchs in eine Baumhecke und eine Obstwiese umgewandelt werden, somit ist dieser Bereich für das Schutzgut Mensch wieder begeh- und erlebbar. Diese Alternativbepflanzung ermöglicht auch eine gute Durchlüftung des Areals. Von dieser Frischluftzufuhr werden auch die anliegenden Arbeits- und Wohnstätten profitieren.

2.2 Schutzgut Biotopbestand

Bestand (Teilbereich 2)

Die öffentliche Grünfläche (ehem. Kinderspielplatz) und der Grüngürtel (Aufwuchs mit Stangengehölz) bilden die eigentlichen Biotopbestände im Teilbereich 2. Die abgeschotterten Flächen, wie die Zufahrt zu den Stellmöglichkeiten und die Parkplätze/Garagen an der Ostlandstraße sind für eine Beurteilung nicht relevant.

Auswirkung: (Teilbereich 2)

Bei einer Rodung des bestehenden Bewuchses kompensiert die Alternativbepflanzung den ökologischen Eingriff in der 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36

Bestand: (Teilbereich 3)

Der Biotopbestand beinhaltet im Teilbereich 3 einen mit Stangenholz (geringe Unterschicht) bestückten Grüngürtel.

Auswirkung: (Teilbereich 3)

Bei Durchführung der Alternativbepflanzung, nach Rodung der Fläche (Anpflanzung einer Baumhecke sowie einer Obstwiese), bleibt die ökologische Wertigkeit des Grundstückes erhalten.

2.3 Schutzgut Fauna

Bestand: (Teilbereich 2 und 3)

Für die Tierwelt sind im Geltungsbereich der 19. Änderung des B.- Planes die bewachsenen Grüngürtel sowie der ehem. Kinderspielplatz (Grünfläche) relevant. Die geschotterten Flächen (Zufahrten, Stellplätze u. Parkplätzen) sowie die versiegelten Flächen (Garagen) sind als untergeordnete Plätze einzustufen.

Auswirkung: (Teilbereich 2 und 3)

Die Gemeinde Marienheide beabsichtigte ursprünglich den Teilbereich 2 einer Bebauung zuzuführen und in dem Laubgehölz (Teilbereich 3) die vorhandene geringe Unterschicht auszulichten. Auf dieser Basis wurde die Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt.

Zitat aus der beigefügten Artenschutzprüfung Stufe I, aufgestellt von Dipl. Ing. Petra Houstekova, 51063 Köln, Schanzenstraße 23:

„Es sind Vorkommen europäischer geschützter Arten möglich. Durch den Erhalt des Wäldchens (Unterschicht entfernt) ist jedoch von keiner negativen Auswirkung auf diese Arten auszugehen.“

Der Absatz „die notwendige Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen“ ist als Vermeidungsmaßnahme beigefügt.

Da es wahrscheinlich erscheint, dass bei einer Veräußerung des Teilbereiches 3 der derzeitige Aufwuchs nicht erhalten wird, änderte die Gemeinde Marienheide ihre ursprüngliche Planungsabsicht. Um die ökologische Wertigkeit des Areals beizubehalten, sind nunmehr bei Rodung des Stangenholzes gem. den Festsetzungen der 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36 Neubepflanzungen (Baumhecke sowie Obsthochstämme) festgesetzt.

Dieser neue Tatbestand erforderte nach Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde, Herrn Scheffels von Scheidt und Herrn Schröder (Sachverständiger für Umweltfragen in Marienheide/Kotthausen) eine vertiefende Untersuchung des Areals, die Artenschutzprüfung II. Das folgende Fazit ist aus der Artenschutzprüfung II entnommen:

„Nach der vertiefenden Untersuchung der in der ASP-Stufe I genannten Verdachtsarten wird bei keiner europäischen geschützten Art gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Das Bauvorhaben ist zulässig.“

Zusätzlich, als Vermeidungsmaßnahme, ist noch folgender Textteil aufgenommen:

„Die Fläche sollte in ihrer jetzigen Ausstattung so lange wie möglich erhalten bleiben. Die Anpflanzung der Obstbäume sollte in der unmittelbar darauf folgenden Pflanzperiode erfolgen, um eine rasche Wiederbesiedlung der Fläche durch eine artenreiche Fauna zu ermöglichen“.

Die angedachte Ausweisung eines Mischgebietes im Teilbereich 2 scheitert an der Versickerung des Oberflächenwassers. Nunmehr soll die Ausweisung des Kinderspielplatzes und der „öffentlichen Grünfläche“ in „private Grünfläche“ umgewandelt werden. Wie im Teilbereich 3 ist auf diesen Flächen eine Alternativbepflanzung festgesetzt, sodass bei Beseitigung des vorh. Aufwuchses die ökologische Wertigkeit der Fläche gewährleistet ist.

2.4 Schutzgut Boden:

Teilbereich 2 und 3

In beiden Teilbereichen sind keine Versiegelungsmaßnahmen zulässig. Der Eingriff durch eine eventuelle Modellierung des Geländes (nach Entfernen des bestehenden Bewuchses) wird durch die festgesetzten Neuanpflanzungen kompensiert.

Über Bodenbelastungen in den zu untersuchenden Teilbereichen liegen keine Erkenntnisse vor.

2.5 Schutzgut Wasser

Da Versiegelungsmaßnahmen in den Teilbereichen 1 u. 2 nicht zulässig sind, ist das Schutzgut Wasser durch die 19. Änderung des B.- Planes nicht betroffen.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand / Auswirkung (Teilbereich2)

Der aufstehende Bewuchs des Teilbereiches 2 hat zurzeit keinen Einfluss auf das Schutzgut Klima/Luft. Die festgesetzte Alternativanpflanzungsmaßnahme von einer Baumhecke bewirkt eine Verbesserung des Schutzgutes Klima/Luft.

Bestand: (Teilbereich 3)

Auf der Fläche des Teilbereiches 3 befindet sich ein Grüngürtel mit Gehölzen. Dieses Areal kann gem. den Festsetzungen der 19. Änderung alternativ bepflanzt werden.

Auswirkung: (Teilbereich 3)

Für die notwendig gewordene Artenschutzprüfung II erfolgte durch Herrn Franz-Georg Kolodzie, Wildbergerhütte, 51580 Reichshof, eine vertiefende Ortsbesichtigung. Seiner Stellungnahme ist folgender Absatz zu entnehmen:

„Zu bedenken ist auch, dass bei einer Rodung des Bestandes die kühlende und Sauerstoff produzierende Wirkung des überaus üppigen Blätterdachs an heißen Sommertagen in den nahen Arbeits- und Wohnstätten fehlen wird“.

Die Alternativbepflanzung (Obstwiese und Baumhecke) auf dieser Fläche ermöglicht es, dass eine gute Durchlüftung des Areals erfolgen kann. Von dieser Frischluftzufuhr profitieren auch die anliegenden Arbeits- und Wohnstätten.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Bestand:

Das Landschafts-/Ortsbild im Plangebiet wird durch vorhandenen Müll, Bauschutt und Gartenabfällen, sowie einen aufgegebenen Kinderspielplatz und unsachgemäße errichtete Stellplätze geprägt.

Auswirkung:

Gem. den Festsetzungen der 19. Änderung des Bebauungsplanes können private Investoren Baumhecken und Obstwiesen anlegen, somit entsteht eine positive Ergänzung des vorhandenen Landschafts-/Ortsbildes.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern auf diesem Areal vor.

2.9 Wechselwirkungen

Durch die relativ geringfügige Größe des Plangebietes kann, wenn überhaupt, nur von irrelevanten Wechselwirkungen ausgegangen werden.

2.10 Darstellung der Nullvariante

Eine Nullvariante bedeutet, dass bei einer Beibehaltung der heutigen Situation weiterhin von vorbeigehenden Passanten oder Autoinsassen Müll, Bauschutt, Gartenabfälle oder sonstiger Abfall auf diesem Areal „entsorgt“ werden. Eine Fortführung des derzeitigen Nutzungszustandes stellt daher keine ernsthafte Alternative dar.

3.0 Maßnahmen

3.1 Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch: (Teilbereich 2 u. 3)

Das gesamte Areal der 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36 wird bei Realisierung der Alternativbepflanzung gem. den festgesetzten Maßnahmen für das Schutzgut Mensch wieder attraktiv. Somit bedarf es zusätzlich keinerlei Minderungs- und Schutzmaßnahmen.

Schutzgut Biotopbestand: (Teilbereich 2 u. 3)

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

In beiden Teilbereichen können durch geeignete aufgezeigte Maßnahmen bei Entnahme des vorhandenen Bewuchses die jetzigen Biotopbestände kompensiert werden. Bei einer Veräußerung der Flächen werden die Alternativbepflanzungen und deren zeitlicher Ablauf und Pflege in den Kaufvertrag aufgenommen.

Schutzgut Fauna:

Die unter Absatz „2.3 Schutzgut Fauna“ aufgeführten Minderungs- u. Vermeidungsmaßnahmen werden bei einer Veräußerung des Areals ebenso in den Vertrag eingebunden.

Schutzgut Boden:

Versiegelungsmaßnahmen sind in beiden Teilbereichen unzulässig. Eingriffe durch eventuelle Modellierarbeiten nach entfernen des bestehenden Aufwuchses werden durch die festgesetzten Alternativbepflanzungen ausgeglichen. Der im Rahmen von Modellierarbeiten abgeschobene Oberboden soll auf dem Grundstücke verbleiben.

Schutzgut Wasser:

Da Versiegelungsmaßnahmen unzulässig sind, hat die 19. Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Wasser keine Auswirkungen.

Schutzgut Klima/Luft:

Der zeitliche Ablauf der Alternativbepflanzungen nach einer eventuellen Rodung der Teilflächen 2 u. 3 wird bei einer Veräußerung der Flächen in die Kaufverträge aufgenommen, sodass das Schutzgut Klima/Luft nur kurzfristig beeinträchtigt wird.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild:

Bei Verwirklichung der Alternativanpflanzungen gewinnt das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild durch die umgestalteten privaten Grünflächen an neuen positiven optischen Eindrücken.

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

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen - Ausgleich für die Rodung des Altbestandes - werden bei Veräußerung der Flächen in den Kaufverträgen gesichert.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Alternativbepflanzungen in den Teilbereichen 2 u. 3 kompensieren den jetzigen Bewuchs.

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

Gem. der Artenschutzprüfung Stufe II, bei Berücksichtigung der Minder- und Vermeidungsmaßnahmen, sind die gepl. Alternativbepflanzungen der 19. Änderung des B.-Planes zulässig.

5.0 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Informationen über umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter vor.

6.0 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 handelt es sich lediglich um eine Umwandlung eines Areals von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

7.0 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht relevant.

8.0 Darstellung aus 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

Die Umwandlung des Areals von öffentlicher Grünfläche in private Grünfläche hat für diese Fläche den Vorteil, dass potentiellen Käufer ihre Grundstücke von Müll und Unrat sauber zu halten.

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

Für eine Umwandlung von öffentlicher Grünanlage in private Grünanlage ist dieser Absatz für die 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36 nicht relevant.

12.0 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird ein vereinfachter landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser legt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bei einer Rodung des Bestandes fest.

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

Für das Areal der 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36 wurden eine Artenschutzprüfung (Stufe I) und eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP/Stufe II) durchgeführt. Die Ergebnisse beider Prüfungen beinhalten, dass die gepl. Alternativbepflanzungen der 19. Änderung des B.- Planes Nr. 36 zulässig 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 Gemeinde weiterzugeben.

Die Gemeinde Marienheide sieht deshalb eine einmalige Überprüfung der hier dargelegten Auswirkungen und Maßnahmen in 5 Jahren nach Rodung und Anlegung der Alternativbepflanzung vor.

15.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Areal der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ gliedert sich in drei Teilbereiche.

Da der Teilbereich 1 seinen rechtlichen Status beibehält (Festsetzung eines Mischgebietes ohne Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen) bedarf dieser Bereich keiner weiteren Untersuchung.

Entgegen der ursprünglichen Planung ein Mischgebiet als Innenverdichtung entlang der Ostlandstraße im Teilbereich 2 auszuweisen (diese Planungsabsichten scheitern an der Beseitigung des Oberflächenwassers) ist nunmehr das Ziel der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 die Ausweisung des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünfläche in eine Festsetzung als private Grünfläche umzuwandeln. Die Festsetzung des Mischgebietes im z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche bleiben erhalten. Sollte der vorhandene Gehölzbestand entfernt werden, (dieses trifft auch für den Teilbereich 3 zu) ist durch die Festsetzung einer Alternativbepflanzung die ökologische Wertigkeit der Fläche gewährleistet. Das Anpflanzen, der zeitliche Ablauf der Bepflanzung und die Unterhaltung der Neubepflanzung werden bei der Veräußerung dieses Areals Bestandteil des Kaufvertrages.

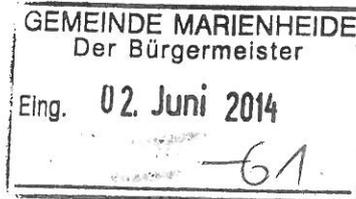


**OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT**

AMT FÜR PLANUNG UND STRASSEN

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

An
Bürgermeister der
Gemeinde Marienheide
Postfach 12 20
51704 Marienheide



Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Eberz
Zimmer-Nr.: U1-06
Mein Zeichen: 61/1
Tel.: 02261 88-6184
Fax: 02261 88-6104

alexander.eberz@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 23.05.2014

Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide
hier: **BP. Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt" - 19. Änderung**
- erneute Beteiligung gemäß § 4, Absatz 1 BauGB -
Ihr Schreiben vom 15.04.2014; Az.: 61 26-36.19/schr

Zu der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet Rodt" wird von Seiten des Oberbergischen Kreises wie folgt Stellung genommen:

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Soweit im Planänderungsbereich keine baulichen Anlagen zugelassen werden, bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Anderenfalls wäre zu prüfen, ob die bestehenden Entwässerungsanlagen das Abwasser aufnehmen können oder gegebenenfalls angepasst werden müssen.

aus landschaftspflegerischer Sicht

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. Für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Abwägung ist festzustellen, dass hier derzeit keine landschaftspflegerischen Daten mit besonderer Bedeutung oder mit besonderen Anforderungen für bzw. an die Planung und den Planungsbereich vorliegen.

*Stellung
zum
Scoping*

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung derzeit keine Bedenken bzw. es werden im aktuellen Verfahrensstand von hier aus keine weiteren Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

(Eberz)

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“

Erweiterung der textlichen Festsetzungen

Die bisher rechtsgültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ werden für den Bereich der 19. Änderung wie folgt erweitert:

Die Stellplätze auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ausgewiesenen Flächen sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen.