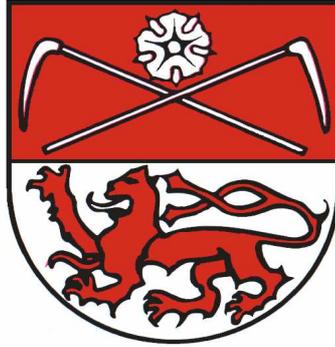


Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 85

„Graf-Albert-Straße / L 306“

1. vereinfachte Änderung

Begründung

Begründung zum Bauleitplanentwurf

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Graf-Albertstraße / L306"

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. 85 „Graf-Albert-Straße / L 306“ hat am 20.04.2013 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan setzt in Gänze gemischte Bauflächen fest. Hier sind Büros, eine Betriebswohnung, Labore und nicht störende Betriebseinrichtungen wie die Fertigung und Montage von Nulllinien bzw. von Prototypen geplant. Zwischenzeitlich sind die Detailplanungen zur Erschließung des Plangebietes und zum Neubau der Betriebsgebäude erarbeitet worden. Durch die Detailplanungen wurde deutlich, dass ein 1. vereinfachtes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes notwendig wird.

2. Anlass der Planung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes direkt von der L 306. Die Erschließungsstraße soll als private Zufahrt mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut werden. Ein Ingenieurbüro für Straßenplanung hat in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW Detailplanungen erarbeitet. Diese Detailplanungen wurden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW genehmigt. Der Einmündungsbereich von der L 306 weicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Die geringfügige Verschiebung der Einfahrt in südöstliche Richtung erfolgte aus Gründen der Verkehrssicherheit. Die neu geplante Zufahrt wurde der gegenüberliegende Zufahrt (Wirtschaftsweg) angepasst. Die für die Erschließungszufahrt erforderlichen Böschungsf Flächen tangieren durch die Verschiebung nun keine Fremdgrundstücke. Des Weiteren wird der Bebauungsplan im Geltungsbereich der 1. Änderung dem landschaftspflegerischen Begleitplan angepasst. Im Bereich der Entwässerungsplanung (Rigole) entfallen 5 lebensraumtypische Einzelbäume. Davon sollen 3 Einzelbäume im südwestlichen Bereich der Zufahrt gepflanzt werden und 2 Bäume sollen über eine Ersatzzahlung (Ökokonto) ausgeglichen werden. Durch die 1. vereinfachte Änderung soll der Bebauungsplan angepasst werden.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den Detailplanungen der Zufahrtstraße, dem

landschaftspflegerischen Begleitplan und der Entwässerungsplanung anzupassen. Durch die geringfügige Verschiebung der Zufahrt zur L 306 reduziert sich die Fläche zur Umgrenzung von Stellplätzen um ca. 35,00 qm. Die für den Neubau notwendigen Stellplätze sind zum größten Teil in Bereich der überbaubaren Mischgebietsfläche geplant. Somit ist die Reduzierung dieser Fläche für den Stellplatzbedarf nicht von Bedeutung. Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung wird verschoben und auf der westlichen Seite der Einfahrt festgesetzt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die Verschiebung der Zufahrt ausgedehnt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird der Bebauungsplan dem landschaftspflegerischen Begleitplan angepasst. Im Bereich der Entwässerungsplanung (Rigole) entfallen 5 lebensraumtypische Einzelbäume. Davon sollen 3 Einzelbäume im südwestlichen Bereich der Zufahrt gepflanzt werden und 2 Bäume sollen über eine Ersatzzahlung (Ökokonto) ausgeglichen werden.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Graf-Albert-Straße / L 306“ umfasst das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstücks Nr. 895, welches an die Wohnbebauung Graf-Albert-Strasse 1-3 und an die L 306 angrenzt.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planinhalte

Die Baugebietsausweisung im Geltungsbereich wird unverändert als Mischgebiet beibehalten. Die Baugrenzen werden nicht verändert.

Die Fläche zur Umgrenzung von Stellplätzen reduziert sich um ca. 35,00 qm. Die für den Neubau notwendigen Stellplätze sind zum größten Teil in Bereich der überbaubaren Mischgebietsfläche geplant. Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung wird verschoben und auf der westlichen Seite der Einfahrt festgesetzt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die Verschiebung der Zufahrt westlich ausgedehnt. Drei der fünf 5 festgesetzten lebensraumtypischen Einzelbäume, die durch den Bau einer Rigole entfallen, werden im südwestlichen Bereich der Zufahrt festgesetzt. Für 2 der festgesetzten lebensraumtypischen Einzelbäume wird eine Ersatzgeldzahlung (Ökokonto) erfolgen.

Die übrigen Festsetzungen und die übrigen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben unverändert.

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der qualifizierten

Bauleitplanung nicht berührt. Deswegen erfolgt die Fortschreibung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung verringert sich die versiegelte Fläche um ca. 35 qm. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die Verschiebung der Zufahrt im westlichen Bereich um ca. 43 qm Fläche ausgedehnt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbessern sich somit durch die 1. Änderung. Aus diesem Grund erübrigt sich eine vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung mit integrierter Artenschutzprüfung für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes. Eine durchgeführte Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Protokoll als Anlage beigefügt) hat durch eine überschlägige Prognose geklärt, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten können.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

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

9. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst

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.

Hinweis zur Bodenbelastung

Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Deshalb sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Marienheide, Januar 2015