

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 "Am Wüllenberg" der Gemeinde Marienheide

Projekt-Nr.: 1317-00-W

Datum: Januar 2014

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsgenese und Hintergrund	1
2.0	Übergeordnete Planung	2
3.0	Örtliche Situation im Geltungsbereich des BP 88	2
3.1	Lage und Charakteristik des Gebietes	2
3.2	Geltungsbereich des BP 88	3
3.3	Erschließung	3
4.0	Planungsziel der Gemeinde Marienheide	3
4.1	Art der baulichen Nutzung	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	5
4.4	Garagen und überdachte Stellplätze	5
5.0	Gestaltung der baulichen Anlagen	6
6.0	Erneuerbare Energien	6
7.0	Ver- und Entsorgung	6
8.0	Verkehrsflächen	7
9.0	Grünflächen	7
10.0	Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
11.0	Artenschutz	9
12.0	Eingriffs-/Ausgleichssituation	9
13.0	Umweltschadensgesetz	9
14.0	Städtebauliche Daten	9
14.0	Kosten	10

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 "Am Wülkenberg" der Gemeinde Marienheide

1.0 Planungsgenese und Hintergrund

Die Gemeinde Marienheide beabsichtigt mit Ihrer 28. Änderung des Flächennutzungsplanes seit 1994 im Bereich "Am Wülkenberg" ein Wohngebiet zu entwickeln.

Im Jahr 2011 fanden sich nach längeren Vorgesprächen Investoren, die im ersten Schritt alle Planungsleistungen übernehmen werden, um im Bereich "Wülkenberg" ein Wohngebiet des gehobenen Bedarfs zu realisieren.

Dieses Vorhaben wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 88 "Am Wülkenberg" gesichert. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide. Dieser sieht in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln eine Zweiteilung des Plangebietes vor. Im Kern ist eine Wohnbaufläche von ca. 1,1 ha Größe zu realisieren, die nach Südwesten, Süden und Südosten von einer insgesamt ca. 6.700 m² großen privaten Grünfläche wird. Gemäß Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Marienheide vom 14.06.2012 sind diese Vorgaben in den Bebauungsplan zu übernehmen. Ferner wird, sowohl von den privaten Vorhabenträgern als auch von der Gemeinde Marienheide, ein großzügig dimensioniertes Wohngebiete mit hoher Durchgrünung angestrebt, um den Qualitäten des Standortes im Siedlungsrandbereich von Marienheide mit hoher visueller Erlebnisqualität Rechnung zu tragen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch den Rat der Gemeinde Marienheide am 26.06.2012.

2.0 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und private Grünflächen dar, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3.0 Örtliche Situation im Geltungsbereich des BP 88

3.1 Lage und Charakteristik des Gebietes

Das Plangebiet wird im Nordwesten, Norden, Nordosten und Südosten von Wohngebieten bzw. Wohnbauflächen Marienheides ummantelt. Nach Südwesten erfolgt ein Übergang zum angrenzenden Freiraum. Die gegenwärtige Nutzung wird maßgeblich durch eine Wiese, daran angrenzend eine Schlagflur, geprägt. An diese grenzen zum Wohngebiet im Nordosten eine Baumreihe sowie nach Südosten, im Übergang zur freien Landschaft, ein Wiesenweg mit begleitenden Gehölz- und Einzelbaumbeständen. Zum Teil reichen auch die südöstlich liegenden großflächigen Schlagfluren an das Plangebiet heran. Die Wirtschaftswiese kommt auf einem Plateau zu liegen, das nach Südosten mit einem für oberbergische Verhältnisse leichten Gefälle von 7% abfällt. Hieran schließen die Flächen der Schlagfluren an, die mit einem steilen Gefälle von über 20% nach Südosten zur angrenzenden Wohnbebauung abfallen. Das Gebiet weist eine Längserstreckung von ca. 150 m und eine Quererstreckung von ca. 120 m auf. Der höchste erfasste topografische Punkt liegt mit 395,21 m im Westen an der Wüllenbergstraße, der niedrigste mit 373,46 m im Süden des Plangebietes. Nordwestlich verläuft der Straßenzug Am Wüllenberg, über den die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes gesichert wird. In den angrenzenden Bereichen liegt ein Mischwasserkanal vor. Im Bereich Hangstraße östlich des Plangebietes sind mögliche Anschlüsse an das Trennsystem Marienheides vorhanden.

Die Bebauung um das Plangebiet ist heterogen, es dominieren ein- und zweigeschossige Baukörper mit unterschiedlicher Giebelausrichtung und grundsätzlich dunkel gedeckten Dächern. Die Fassaden weisen unterschiedliche Baugestaltung auf und reichen von weißem Putz über roten Ziegelstein bis zu teilverschieferter Fassaden.

Die Erschließung des Gebäudekomplexes Am Wüllenberg 9A erfolgt zurzeit über einen Weg im nördlichen Randbereich des Plangebietes.

3.2 Geltungsbereich des BP 88

Der Geltungsbereich des BP 88 umfasst 17.860 m² und liegt in der Flur 5 der Gemarkung Marienheide. Zurzeit erfolgt in diesen Bereichen ein Flurbereinigungsverfahren, sodass die Nennung der dem Bebauungsplan zugehörigen Flurstücke nicht abschließend aufgeführt werden kann. Das Plangebiet wird aus dem Bereich der Flurbereinigung ausgenommen. Einstweilen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 2182, 1193 und 34 teilweise der Flur 95 der Gemarkung Marienheide. Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum der Vorhabenträger.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Straßenzug "Am Wüllenberg". In diesem Bereich befinden sich die wesentlichen Versorgungsleitungen, wie Strom, Wasser, etc. Die Entwässerung erfolgt maßgeblich über das Trennsystem, das im Bereich der Hangstraße angeschlossen werden kann.

4.0 Planungsziel der Gemeinde Marienheide

Das Planungsziel der Gemeinde Marienheide ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit großzügigen Grundstückszuschnitten zu schaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung soll den ruhigen Wohngebietscharakter der Umgebung aufgreifen und den angrenzenden landschaftsvisuellen Qualitäten des Wüllenberges und der Lepper Talung Rechnung tragen.

Vor diesem Hintergrund wird ein großzügig dimensioniertes, gut durchgrüntes reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Allgemein zulässig sind auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes führen zu einer, das reine Wohnen nicht störenden Bereicherung der Nutzungsstruktur und werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls zugelassen.

Ferner ist an dieser Stelle auf die Regelungen des § 13 BauNVO hinzuweisen, die besagt, dass Freiberufler und Gewerbetreibende ähnlicher Ausrichtung Räume innerhalb der Bebauung für ihre Berufsausübung nutzen können.

Unter Berücksichtigung des geplanten Erschließungssystems und der Wahrung des Gebietscharakters werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzungen "sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke" ausgeschlossen.

Ferner wird die maximale Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt.

Die Möglichkeiten der Ausgestaltung der hier angeführten baulichen Nutzungen wird ferner maßgeblich von den folgenden Bestimmungen geprägt, die in der Gesamtheit dazu beitragen, ein großzügig dimensioniertes gut durchgrüntes Wohngebiet, den Örtlichkeiten angepasst, zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um einen möglichst großen Spielraum zur Realisierung der Vorstellungen der zukünftigen Bauherren zu gewähren, wird die gemäß § 17 BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, etc., wie es die Baunutzungsverordnung ermöglicht, wird gemäß § 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auf maximal 25 von Hundert fixiert (entspricht insgesamt max. 50% des Baugrundstücks). Hierdurch wird in Bezug auf die Versiegelung Rücksicht auf die schwierige Versickerungssituation genommen. Zusätzlich bewahrt diese Festsetzung auch bei Grundstücken von ca. 500 m² Größe eine Proportion von Grundstück und baulichen Anlagen, die einem gut durchgrüntem Wohngebiet entsprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird vor dem selben Hintergrund auf überwiegend 1 festgesetzt, wobei im Bereich anspruchsvoller topografischer Situationen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zulässig ist, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

Lediglich im Bereich der Grundstücke Nr. 13, 14 und 15, die bergseits der Erschließungsachse liegen, wird direkt eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird eindeutig durch die Zuordnung von NHN-Höhen festgesetzt. Dabei wird die Höhenentwicklung der topografischen sowie der Erschließungssituation angepasst und die Massivität der baulichen Anlagen in einem proportional ansprechenden Rahmen gehalten. In der Regel sind bei eingeschossiger Bauweise Gebäudehöhen von maximal ca. 8 m bis 9 m, bei zweigeschossiger Bauweise von maximal ca. 10,50 m bis 12,00 m (13,00 m)möglich.

4.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Dem Gebietscharakter entsprechend wird eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Lediglich auf den Grundstücken 4, 8, 10, 11, 12 und 13 an die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ angrenzen werden aufgrund der hier vorhandenen Proportionen Wohnbaugrundstücke und Gartenflächen auch Doppelhäuser zugelassen.

4.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sollen im Bereich ihrer Zufahrten zur vorgelagerten Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,50 m aufweisen, um einerseits die Qualität der Aufenthaltsfunktion und das visuelle Erleben im Bereich der Erschließungsstraße sowie den offenen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen und um andererseits zu verhindern, dass die Erschließungsfunktion der privaten Straße durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass sie die Gestaltung der umliegenden Bebauung aufgreift und zu einem homogenen Konzept im BP 88 führt. Dies trifft insbesondere auf die Dachgestaltung, die Beschränkung mit dunkler Dacheindeckung, die Fixierung von Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächer zu. Photovoltaikanlagen, Satellitenschüsseln etc. sind auf den Dächern zulässig, müssen jedoch dem dunklen Farbton des Daches angepasst werden. Die Festsetzungen der Fassadengestaltung greifen den Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbebauung auf. Rundholz-Blockhäuser werden vor dem Hintergrund des angestrebten Gebietscharakters nicht zugelassen.

Bezüglich der Einfriedungen zur Verkehrsfläche werden ebenfalls gestalterische Festsetzungen (Mauern ab 1,00 m Höhe genehmigungspflichtig, die Verwendung von Pflanzsteinen und das Errichten von Mauern über 1,30 m Höhe sind nicht zulässig) fixiert, die dem Straßenraum in Bezug auf seine Aufenthaltsfunktion die Erlebbarkeit der offenen Bauweise gewähren. Ferner haben unterstützend Einfriedungen einen Abstand von mindestens 50 cm zur Verkehrsfläche einzuhalten.

6.0 Erneuerbare Energien

Durch die Ausrichtung der Baufenster und der darin gegebenen Möglichkeiten der Stellung der baulichen Anlagen wird der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen. Ferner sind Anlagen erneuerbarer Energien als nicht störende Anlagen mit der letzten Änderung der BauNVO in reinen Wohngebieten zulässig (§ 14 Abs. 3): „soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird“.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, etc. erfolgt über den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Wüllenberg".

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an die Kanalisation in der Hangstraße angeschlossen. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird einer abgedichteten Regenwasserrückhaltung im Südosten des Gebietes zugeführt und gedrosselt (max. 10 l/s) dem Regenwasserkanal im Bereich Reppinghauser Straße zugeführt. Die Fläche der zukünftigen Anlage wird im Bebauungsplan durch Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Regenrückhaltebecken, gesichert.

Zur Sicherung des Trennsystems werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Müllentsorgung kann über den Haupterschließungsast erfolgen. Die Anlieger im Bereich der kleinen Stichstraßen müssen ihre Müllbehälter zum angrenzenden Straßenzug bringen. Dabei weisen die zu bewältigenden Wege maximal ca. 35 m ohne größeres Gefälle auf (< 10%).

8.0 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenflächen wurden so dimensioniert, dass über dem Hauptverbindungsast mit einer Breite von 5,50 m ein Begegnungsverkehr PKW/PKW oder LKW/PKW bei reduzierter Geschwindigkeit erfolgen kann.

Die Stichstraßen wurden gemäß RE und der Berücksichtigung ihrer Aufenthalts- und Erschließungsfunktion auf das kleinstmögliche Maß von 4,00 m bzw. 3,00 m Breite reduziert. Sie werden als private Erschließungsstraßen festgesetzt. Das Erschließungssystem ist so ausgelegt, dass jederzeit ein dreiachsiger Löschzug Zugang zu den einzelnen Grundstücken hat.

9.0 Grünflächen

Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen ummanteln das Wohngebiet im Westen, Süden und Osten. Hier findet eine Teilung der Zweckbestimmung und der damit einhergehenden Nutzung statt. Unmittelbar an das vorhandene Wohngebiet angrenzend werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Dies unterstreicht den Anspruch auf die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes und bildet einen Teil der Einbindung des Wohngebietes an diesem teils exponierten Standort in die Landschaft. Dieses wird durch die

zweite Teilfläche der privaten Grünfläche unterstrichen und gefördert. Hier wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "privates Ausgleichsgrün" festgesetzt. Vorgesehen ist die Anlage einer das Wohngebiet nach außen ummantelnden, mit Sträuchern und Bäumen bodenständiger Arten bepflanzten extensiven Wiesenfläche in Anlehnung an den tradierten Abschluss einer Ortsrandlage. Die Fläche wird durch die Anlieger dauerhaft gepflegt und weist mittel- und langfristig höherwertige ökologische Funktionen, insbesondere für die Tierwelt, im Übergang zwischen gut durchgrüntem Innen- und naturnahem Außenbereich auf. Die Bedeutung dieser Strukturen wird durch die überlagernde Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gestärkt.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ummantelt die Fläche um das Rückhaltebecken als Gliederungs- und Gestaltungsgrün mit Ausgleichsfunktion. Hier erfolgt Anpflanzung von bodenständigen Gebüsch aus der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises. Die Grünfläche bewirkt somit eine visuelle Einbindung der Anlage gegenüber den angrenzenden Bebauung und trägt mit ihren Gehölzanpflanzungen zu einer Kompensation der betroffenen ökologischen Funktionen bei.

10.0 Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung privates Ausgleichsgrün sind die Wiesenbestände extensiv zu unterhalten und pro 150 m² mindestens 1 Laubbaum oder 2 Sträucher bodenständiger Arten (gemäß Artenliste des Oberbergischen Kreises) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Eiche aus starkem Baumholz im Bereich des Straßenzuges "Am Wüllenberg" wird durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geschützt (Erhaltung des Baumes).

Die Anpflanzung bodenständiger Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) im Bereich der öffentlichen Grünfläche dient der visuellen Einbindung der Anlage und der ökologischen Kompensation

11.0 Artenschutz

Das Plangebiet weist keine essenziellen Funktionen für Arten, die den Ver- und Geboten des besonderen Artenschutzes unterliegen, auf. Mit der Realisierung des Vorhabens gehen weder Konflikte mit dem besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) noch mit den Regelungen des Umweltschadengesetzes bzw. des § 19 BNatSchG einher (siehe hierzu Artenschutzprüfen Stufe 1 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

12.0 Eingriffs-/Ausgleichssituation

Mit der Realisierung des Wohngebietes gehen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einher, die durch die im Gebiet festgesetzten Ausgleichsflächen nicht vollständig kompensiert werden können. Im Zuge des Planverfahrens werden den hier entstehenden Eingriffen externe Ausgleichsflächen zugeordnet, die eine Vollkompensation im Sinne der Eingriffsregelung bewirken. Diese werden durch städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde Marienheide und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert.

13.0 Umweltschadengesetz

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes bzw. der Regelungen des § 19 BNatSchG einher.

14.0 Städtebauliche Daten

Größe Plangebiet	17.860 m ²
Größe öffentliche Verkehrsfläche	630 m ²
Größe private Verkehrsfläche	339 m ²
Größe Wohngebiet	10.165 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	1.415 m ²
Größe private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten	2.703 m ²
Größe private Grünfläche, Zweckbestimmung privates Ausgleichsgrün	2.158 m ²
Größe öffentlicher Grünfläche, Zweckbestimmung Gliederungs- und Gestaltungsgrün mit Ausgleichsfunktion	450 m ²

14.0 Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird zwischen der Gemeinde Marienheide und dem Vorhabenträger ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Aufgestellt:

Wiehl, im Januar 2014