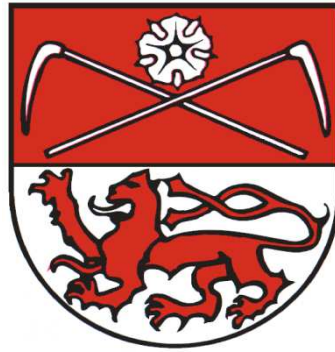


Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 85

„Graf-Albert-Straße / L 306“

2. vereinfachte Änderung

**Begründung
textliche Festsetzungen**

Begründung zum Bauleitplanentwurf

der 2. 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“ erlangte am 20.04.2013 Rechtskraft. 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.

Wegen einer geringfügigen Verschiebung des Zufahrtsbereiches auf die L 306 wurde ein 1. vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt und erlangte am 21.03.2015 Rechtskraft.

Zwischenzeitlich sind die Detailplanungen zum Neubau der Betriebsgebäude erarbeitet worden. Durch diese Planungen wurde deutlich, dass ein 2. vereinfachtes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes notwendig wird.

2. Anlass der Planung

Durch die Abwasserplanungen zum Bauvorhaben wurde deutlich, dass die Entsorgung des Oberflächenwassers nur durch den Bau einer Rigole möglich wird. Diese Rigole kann aus topographischen Gegebenheiten (tiefster Punkt des Geländes) nur im Bereich der Fläche für Stellplätze errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze sollen nunmehr im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Durch die 2. vereinfachte Änderung soll der Bebauungsplan angepasst werden.

3. Ziel der Planung

Durch die Detailplanung eines Ingenieurbüros hat sich als Auflage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Oberbergischen Kreis ergeben, dass die Rigole für die schadlose Beseitigung der unverschmutzten Niederschlagswässer nur im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze errichtet werden kann. Aus topographischen Gründen ist nur diese Fläche zweckmäßig. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist die Pflanzung lebensraumtypischer Einzelbäume im Bereich der Stellplätze festgesetzt. Auf den Stellplätzen sind für jeweils vier Pkw-Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Planungsziel der 2. vereinfachten Änderung ist es den Bau der Rigole im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze zu ermöglichen und den Plan den geänderten Entwicklungszielen anzupassen. Diese Fläche für Stellplätze soll als Mischgebiet ohne überbaubare Fläche ausgewiesen werden.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Graf-Albert-Straße / L 306“ umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes. Im Einzelnen Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstücks Nr. 762 und 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. 150,00 qm. Diese Fläche für Stellplätze soll als Mischgebiet ohne überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Die notwendigen Stellplätze sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche in unmittelbarer Nähe des Gebäudes geplant. Aufgrund der Reduzierung der Stellplatzfläche vermindert sich die Neuversiegelung von Böden, sodass auch durch den Wegfall der Einzelbäume (des Einzelbaumes) im Bereich der geplanten Rigole und der bestehenden Schuppen, keine zusätzlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen notwendig sind.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft sind in der vereinfachten ökologischen Bilanzierung dokumentiert. Diese ist Bestandteil der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes.

Eine durchgeführte Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Protokoll als Anlage beigelegt) 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 Altlasten vor.

10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 2. 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.

Marientheide, Mai 2015