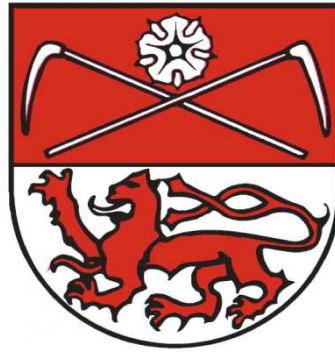


Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthäuserhöhe“

13. Änderung

**Begründung (Teil1)
Umweltbericht (Teil 2)**

Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach/Kotthäuserhöhe“

13. Änderung

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach / Kotthäuserhöhe“ erlangte am 06.03.1982 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurde der Bauleitplan in der darauf folgenden Zeit durch zwölf Änderungen modifiziert.

2. Anlass der Planung

Um dem im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen im Rahmen der Standortsicherung Erweiterungspotenziale einzuräumen bzw. die Errichtung einer Hofüberdachung zu ermöglichen, ist es notwendig, eine bereits bestehende Feuerwehrezufahrt planungsrechtlich zu sichern. Im Zuge der Baugenehmigung wurde im Rahmen des Brandschutzkonzeptes die Anlage einer Feuerwehrezufahrt notwendig. Da diese mittlerweile ausgebaute Zufahrt jedoch innerhalb der Fläche mit Festsetzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB verläuft, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Planungsabsichten anzupassen.

Die Feuerwehrezufahrt soll zukünftig als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt werden.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallende Festsetzung von Fläche mit Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird als planexterner Ausgleich durch eine externe Ersatzmaßnahme oder über das Ökokonto der Gemeinde ersetzt. Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft sind in der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung dokumentiert. Diese ist Bestandteil der 13. Änderung des Bebauungsplanes.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“ umfasst das Grundstück Lockenfeld 5a und 7a.

Es handelt sich im Einzelnen um das Flurstück Gemarkung Marienheide Flur 35 Flurstücks Nr. 3390 und Teil aus Nr. 3251.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Planinhalte

Die bestehende Feuerwehrezufahrt soll zukünftig als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt werden.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallende Festsetzung von Fläche mit Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird als planexterner Ausgleich durch eine externe Ersatzmaßnahme oder über das Ökokonto der Gemeinde ersetzt.

Die Baugebietsausweisung im Geltungsbereich wird unverändert als eingeschränktes Industriegebiet beibehalten. Die Gliederung des Baugebietes und die Baugrenzen bleiben ebenfalls unverändert bestehen.

Die übrigen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Übergeordnete Planungen

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die unvermeidlichen Eingriffe, die durch die Feuerwehrezufahrt entstehen, werden ausgeglichen. Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen, die Bestandteil der Änderung des Bauleitplanes ist.

Das Protokoll einer Artenschutzprüfung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

9. Ver- und Entsorgung

Durch die 13. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser.

10. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

Hinweis:

In unmittelbarer Nähe der Abgrenzung der 13. Änderung befindet sich eine ehemalige Erd- und Bauschuttdeponie, deren Ausmaße nicht genau bekannt sind, da noch keine Gefährdungsabschätzung durchgeführt wurde.

11. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 13. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

12. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese geänderte Umsetzung des Bauleitplanes 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 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Calsbach" und über dem auf Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Barbara“. Ausweislich der vorhandenen Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, ist mit bergbaulichen Einwirkungen im Bereich der Planmaßnahme nicht zu rechnen.

- I. Im Hinblick auf den dargestellten Sachverhalt wird jedoch empfohlen bei den Erdarbeiten auf erkennbare Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten zu achten.

Marienheide, 27. Oktober 2015