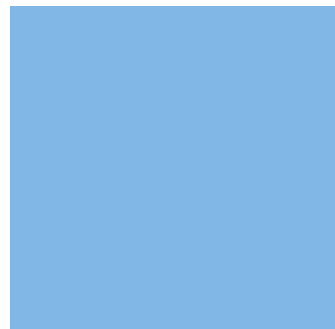
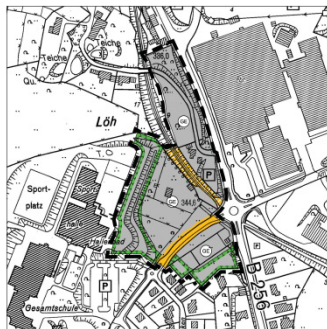


Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Gemeinde Marienheide

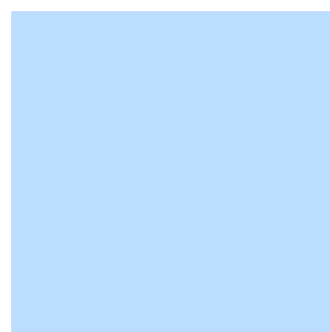
79. Flächennutzungsplanänderung

„Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“

Begründung, Teil 1 - Vorentwurf, 18. Januar 2017



Köln, 12. April 2017



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Vorgaben und Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	1
1.2	Natur und Landschaft - Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte	2
1.3	Artenschutz	2
1.4	Umweltprüfung	3
1.5	Räumlicher Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung	4
1.5.1	Lage	4
1.5.2	Topografie	5
1.5.3	Erschließung	5
1.5.4	Ver- und Entsorgung	6
2	Planinhalt	8

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Vorgaben und Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die in Marienheide ansässige Firma August Rüggeberg GmbH & Co. KG beabsichtigt, ihren Stammsitz zu sichern und auf der dem bestehenden Betriebsgelände gegenüber liegenden Seite der Bundesstraße 256 zu erweitern. Die betrieblichen Planungen sehen im Schwerpunkt die Errichtung eines Forschungs- und Entwicklungszentrums vor.

Hierzu sind die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Marienheide aus dem Jahre 1982 sowie die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen für die eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden soll sowie überörtlich und örtlich bedeutsame Verkehrsflächen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund drei Hektar und befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebiets. Er wird im Osten durch die B 256 (Hauptstraße), im Westen durch die Gesamtschule und im Süden durch die Wohnbebauung „Am Gersnacken“ begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich der 79. FNP-Änderung ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans Nr. 89 im Parallelverfahren.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006), stellt das Plangebiet im Nordosten als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Der südliche Plangebietsteil liegt im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) Marienheide. Die B 256 und die Pestalozzistraße sind als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Für den Bereich „Am Gersnacken/Pestalozzistraße“ ist am 27. September 2001 die 38. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam geworden. Zeitgleich ist der damals im Parallelverfahren erarbeitete Bebauungsplan Nr. 62 in Kraft getreten. Das Planungskonzept sieht bzw. sah dort die Umsetzung einer zeilenartigen Bebauung entlang der beiden Gemeindestraßen Am Gersnacken und Pestaloz-

zistraße vor, die teilweise auch realisiert worden ist. Die geplante Bebauung an der Pestalozzistraße wurde dabei jedoch nicht umgesetzt.

Den Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. nördlich der Pestalozzistraße stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan - mit Ausnahme einer Wohnbaufläche - als Grünfläche dar. Zwischen diesem Grundstücksteil und dem an der Bundesstraße gelegenen bildet der überörtliche Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse in Richtung Bergisch Born (Remscheid) eine Zäsur. Der Flächennutzungsplan stellt den Radweg als Bahnanlage dar. Weiter nördlich im Plangebiet, schließen sich zwischen der Straße Löh und der B 256 betriebseigene Stellplatzflächen, ein Wohnhaus und Wald an, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Verkehrsfläche, landwirtschaftliche Fläche bzw. als Waldflächen dargestellt sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht mehr den Zielsetzungen der Gemeinde Marienheide für das Plangebiet entsprechen und die beabsichtigte Gewerbebebauung unter den bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wäre, ist die 79. FNP-Änderung erforderlich. Daher hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 22. November 2016 beschlossen, das Verfahren zur 79. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide - Bisherige Darstellung



Quelle: Gemeinde Marienheide



1.2 Natur und Landschaft - Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Für das Plangebiet liegt der rechtswirksame Landschaftsplan Nr. 1 Marienheide/Lieberhausen vor. Das Plangebiet befindet sich danach nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Der südliche Plangebietsteil ist mit dem Entwicklungsziel 7 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ belegt. Für den nördlichen Teil des Änderungsbereichs bestehen keine Schutzausweisungen (mehr), es handelt sich hier um vom Landschaftsschutz ausgenommene Flächen. Die südöstlichste Ecke des Plangebiets ist als „Fläche außerhalb des Geltungsbereichs“ dargestellt.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus. Etwa 200 m nördlich des Plangebiets liegt die Biotopkatasterfläche BK-4911-108 „Tal der Wipper unterhalb Oberwipper“. Es handelt sich um die weitestgehend begradigte und befestigte Wipper, die nur abschnittsweise von Ufergehölzen begleitet wird. Als Schutzziel werden der Erhalt und die Entwicklung eines offenen Bachtals mit Nass- und Feuchtgrünland und wichtiger Biotopverbundfunktion genannt.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 62 Landschaftsgesetz (LG NRW) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.3 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 NatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zu der 79. FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 89 haben

HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof vorgenommen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Planvorhabens gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt eine artenschutzfachliche Risikoeinschätzung der im Quadranten 1 des Messtischblattes 4911 „Gummersbach“ aufgeführten planungsrelevanten Arten für die Lebensräume Laubwälder, Gehölzstrukturen, vegetationsarme/-freie Biotope, Säume, Gärten, Gebäude und Fettwiese. Die Auswertung der Liste der Schutzwürdigen Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ergab, dass auf der überplanten Fläche streng oder besonders geschützte Arten potenziell vorkommen könnten.

Detaillierte faunistische Bestandserfassungen wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung der faunistischen Bedeutung erfolgte auf Grundlage der Sichtbeobachtungen während der Freilandkartierung der Biotoptypen/-strukturen, der Erfassung vorhandener und potenzieller Vernetzungsstrukturen/-beziehungen mit angrenzenden Biotopen und auf Grundlage der bestehenden Vorbelastung durch Nutzungen und sonstige Störeinflüsse.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen danach für das Plangebiet nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auch Hinweise über das Vorkommen „besonders bzw. streng geschützter Arten“ nach Anlage 1 Spalten 2 und 3 der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (BArtSchV), EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.



1.4 Umweltprüfung

Bei der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Planaufstellung u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), regelt mit den §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung Umweltschützender Belange in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, auf Boden-, Wasser- und die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse sowie auf die Landschaft und seine Erholungsfunktion erfolgten mehrere Begehungen zur Erfassung der Realnutzungen und der Biotoptypen im räumlichen Geltungsbereich der 79. Änderung des FNP und dessen näherem Umfeld im März und April 2016. Die Analyse der Nutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie der übrigen Landschaftsfunktionen bildet die Grundlage für die Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit der im Umweltbericht zu behandelnden planungsrelevanten Schutzgüter.

Der Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zur 79. Flächennutzungsplanänderung dar. Hierin wurden die verfügbaren umweltbezoge-

nen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dokumentiert.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, wurde die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe durchgeführt. Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann zwischen den Planungsebenen eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB stattfinden. Wenn eine Umweltprüfung auf der Ebene eines Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene des zeitlich nachfolgenden bzw. im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ebenso können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden, höheren Planungsebenen berücksichtigt werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Im Hinblick auf die planerisch gebotene Konfliktbewältigung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen erstellt. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens (im Bereich des geplanten Forschungs- und Entwicklungszentrums) ist zu Jahresanfang 2016 eine Untersuchung der Bodenverhältnisse¹ erfolgt. Die Untersuchungsergebnisse und daraus ggf. resul-

¹ „Hydrogeologischer Kurzbericht – Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes auf Grundstücken der August Rüggeberg GmbH & Co. KG in Marienheide“, Geoconsult 2. März 2016

tierende Maßnahmen werden in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 89 einfließen und – soweit erforderlich – bei den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die Eingriffsbilanzierung und die konkrete Zuordnung und Festsetzung von naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung

1.5.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund drei Hektar. Es liegt in der Gemarkung Marienheide, Flur 4 zwischen dem bestehenden Unternehmensstandort der Firma Rüggeberg und der B 256 im Osten, der Gesamtschule im Westen und der Wohnbebauung „Am Gersnacken“ im Süden. Im Norden befinden sich Frei- bzw. Waldflächen und der Weiler „Löh“.

Abbildung 2: Blick von Südwesten in Richtung Schule und Wohnhaus nördlich der Pestalozzistraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2016

Der Plangebietsteil südlich der Pestalozzistraße stellt sich derzeit als unbebaute Wiesenfläche dar, die nur entlang der Hauptstraße (B 256) teils älteren Baum – und Gehölzbestand aufweist.

Auf den Grundstücksflächen nördlich der Pestalozzistraße befindet sich heute ein Wohnhaus aus den 1950er Jahren. Baum – und Gehölzbestand ist hier entlang der ehemaligen Bahntrasse, teilweise im

Bereich der Pestalozzistraße und des Wohnhauses sowie in Richtung der Schule vorzufinden. Im nordöstlichen Plangebietsteil liegen zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der B 256 eine Stellplatzanlage der Firma Rüggeberg und ein weiteres Wohnhaus an die sich entlang der Straße Löh Waldflächen anschließen.

Das Plangebietsumfeld wird im Osten durch den bestehenden Industrie- und Gewerbestandort der Firma Rüggeberg geprägt. Im Norden und Süden befindet sich Wohnbebauung, überwiegend als Einfamilienhausbauweise, während sich im Westen und topografisch deutlich höher gelegen als der Änderungsbereich die Gesamtschule Marienheide anschließt.

Abbildung 3: Ortslage Löh/ Brücke über die ehemalige Bahntrasse



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2016

Abbildung 4: Blick vom Schulweg in Richtung Wohnbebauung Am Gersnacken/Pestalozzistraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2016

1.5.2 Topografie

Das Gelände im Änderungsbereich ist topografisch stark bewegt mit teilweise starken Steigungen. Durch die Geländebeziehungen ergeben sich im Zusammenhang mit (trennenden) Straßen und Wegen im Wesentlichen drei Teilbereiche im Plangebiet:

Ausgehend von dem Niveau der Kreisverkehrsanlage B 256/Pestalozzistraße, das bei ca. 345 m über Normalhöhen-Null (NHN) liegt, steigt das Gelände bis zur Wohnbebauung „Am Gersnacken“ am südwestlichen Plangebietsrand auf etwa 358 m ü. NHN an. Die Pestalozzistraße weist ein Gefälle in Richtung Kreisverkehr auf. Nördlich der Pestalozzistraße befindet sich der größte zusammenhängende, weitestgehend ebene bzw. flach geneigte Bereich im Plangebiet. In westliche Richtung steigt das Gelände hier jedoch zunehmend an und im Übergang zum Schulgelände sind steile Böschungskanten und -flächen vorzufinden.

Abbildung 5: Geländemodell, Blick von Osten auf den Änderungsbereich



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die ehemalige Bahntrasse bildet einen starken Geländeeinschnitt zwischen dem vorgenannten und dem östlichen Plangebietsteil. In dem Waldstück zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der B 256 ist ein Gefälle von bis zu ca. 25 % vorzufinden, wobei die Stellplatzanlage der Firma Rüggeberg eingeebnet wurde und teilweise etwas tiefer als die B 256 und die frühere Bahntrasse liegt.

Abbildung 6: Geländeeinschnitt - Blick von der ehemaligen Bahntrasse in das Waldstück am Löh



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2016

Abbildung 7: Blick vom Kreisverkehr Richtung Schule



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2016

1.5.3 Erschließung

Verkehrlich wird der Änderungsbereich unmittelbar über die Pestalozzistraße und die B 256 erschlossen deren Knotenpunkt östlich des Plangebiets durch eine Kreisverkehrsanlage geregelt wird. Im überörtlichen Verkehrsnetz ist das Plangebiet über die B 256 angebunden. Die nächstgelegenen Anschlussstellen der Autobahnen BAB 45 Frankfurt - Dortmund im Osten und BAB 4 Köln – Olpe im Süden sind jeweils ca. 15 km entfernt.

Abbildung 8: Kreisverkehr B 256/Pestalozzistraße, bestehender Firmenstandort Rüggeberg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Dezember 2015

Im östlichen Plangebietsteil verläuft die Straße Löh, die (nur) lokale Erschließungsfunktion für den angrenzenden Weiler hat und deren Grenzfestlegung im Flurbereinigungsverfahren Marienheide erfolgt, welches sich in der Durchführungsphase befindet.

Die sich daraus ergebende Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 89 im Parallelverfahren festgesetzt. Die Straße Löh bindet an die B 256 an und erschließt hier auch die Stellplatzanlage der Firma Rüggeberg. Weitere (unbefestigte) Firmenstellplätze befinden sich in dem Waldstück zwischen Löh und B 256.

Abbildung 9: B 256, Stellplätze der Firma Rüggeberg und Wohnhaus am Löh



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Dezember 2015

Auf der ehemaligen Bahntrasse verläuft die überörtlich bedeutsame Fuß- und Radwegeroute „Wasserquintett“ durch das Plangebiet. Diese trifft im Osten

des Änderungsbereichs auf den Kreisverkehr Hauptstraße (B 256)/Pestalozzistraße.

Abbildung 10: Ehemalige Bahntrasse/ Ausbau der Radroute



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2016

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird das Plangebiet durch die Buslinie 336 erschlossen. Bushaltestellen in beide Fahrtrichtungen liegen jeweils am östlichen Plangebietsrand. Der Haltepunkt „Marienheide“ der Regionalbahnlinie Köln – Meinerzhagen befindet sich in südöstlicher Richtung weniger als einen Kilometer vom Änderungsbereich entfernt. Fußläufig ist das Plangebiet aus dem Ortskern Marienheide in ca. 500 m, vom Rathaus in ca. 200 m, Entfernung zu erreichen.

Die B 256 wird beidseitig von Gehwegen (ab Kreisverkehr Richtung Norden kombinierter Geh- und Radweg) begleitet, während die Pestalozzistraße im Plangebiet derzeit nur über einen einseitigen Gehweg auf der südlichen Straßenseite verfügt. Da die Pestalozzistraße auch als Schulweg, u. a. in Richtung der Bushaltestellen an der B 256, dient, wird im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung bei der Darstellung der Hauptverkehrsstraße im FNP bzw. den festzusetzenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan eine zweiseitige Gehwegeführung berücksichtigt.

1.5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation kann, nach derzeitigem Kenntnisstand, über die Weiterführung bestehender Leitungstrassen sichergestellt werden.



Die Entsorgung des Plangebiets von Schmutzwasser wird über das ausreichend dimensionierte Kanalnetz gewährleistet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 89 werden die Voraussetzungen für eine Bebauung und damit für die Versiegelung von Flächen geschaffen, sodass die Frage nach dem Umgang mit dem künftig dort anfallenden Oberflächenwasser gem. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu klären ist. Das Landeswassergesetz fordert für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll, soweit die Bodenbeschaffenheit und die geplante Bebauung dies zulassen, auf den Grundstücken versickert und so der natürlichen Grundwasserneubildung zugeführt werden. Auf der Genehmigungsebene ist nachzuweisen, dass mit geplanten Anlagen und Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Beeinträchtigung der Allgemeinheit verbunden ist.

Im südlichen Plangebietsteil soll das anfallende Regenwasser im Trennsystem entwässert werden. Dort besteht eine Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Pestalozzistraße.²

² „Hydrogeologischer Kurzbericht – Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes auf Grundstücken der August Rüggeberg GmbH & Co. KG in Marienheide“, Geo Consult PartG mbH, Overath, 2. März 2016

2 Planinhalt

Die 79. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung von Verkehrsflächen und Gewerbegebiet (GE), teilweise überlagert von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Abbildung 11: Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide - Planung



Quelle: Gemeinde Marienheide

Gemäß § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan als Baugebiete dargestellt werden.

Eine Ausweisung gewerblicher Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO lässt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten zu. Die für die geplante Gewerbenutzung vorgesehenen Flächen im Änderungsbereich werden nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Durch diese Spezifizierung erfolgt bereits auf Flächennutzungsplanebene eine Eingrenzung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet.

Damit wird einerseits den schutzbedürftigen Umfeldnutzungen (Wohnbebauung, Schule) und andererseits der geplanten Nutzung Rechnung getragen.

Eine Ausweisung gemischter Bauflächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen – i. S. d. Gliederungsgebots nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz – kommt im vorliegenden Planungsfall nicht in Betracht, da sämtliche Grundstücksflächen – ausgenommen der sie trennenden Verkehrsflächen – langfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen bzw. in einem gewerblichen Nutzungszusammenhang stehen werden; So wären beispielsweise Pkw-Stellplätze, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche von dem Gewerbegebiets- teil getrennt werden, dem sie zuzuordnen sind, in einer gemischten Baufläche nicht genehmigungsfähig.

Gleichwohl gilt es, dass es gegenüber der bisherigen Planung nicht zu einer Verschlechterung aufgrund der 79. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 89 kommt.

Um ausreichende Abstände zwischen der südlich des Änderungsbereichs gelegenen Wohnbebauung Am Gersnacken und der Gesamtschule im Westen zu schaffen, werden daher bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Geeignete Maßnahmen zur Eingrünung und optischen Abschirmung des Gewerbegebiets im Änderungsbereich werden im Bebauungsplan Nr. 89 durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet im Bebauungsplan nach den darin im Einzelnen zulässigen Nutzungen und nach unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Der Immissionsschutz findet dabei durch Festsetzung zulässiger Lärmemissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets besondere Berücksichtigung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dadurch sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Änderungsbereichs einzuhalten sind.

Für den Bereich zwischen ehemaliger Bahntrasse und B 256 weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 Waldflächen, Fläche für die Landwirtschaft (heute Grundstücksteil mit



einem bestehenden Wohnhaus) und Verkehrsfläche (heute Stellplatzanlage der Firma Rüggeberg) aus.

Die 79. FNP-Änderung stellt diesen Bereich insgesamt als Gewerbegebiet dar. Dies entspricht dem geplanten Nutzungszusammenhang, wobei die östliche und nördliche Teilfläche, aufgrund der topografischen Verhältnisse, im Bebauungsplan nicht für eine Bebauung entwickelt werden, sondern der Randeingrünung des Gewerbegebiets dienen sollen.

Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Bergisches Land hat der Plangeberin mit Schreiben vom 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass gegenüber der 79. FNP-Änderung keine grundsätzlichen Bedenken aus forstrechtlicher Sicht bestehen. Dies wird damit begründet, dass sich die ca. 6.000 qm große, mit Laubholz bestockte Waldfläche in einer sog. Insellage befindet, von einer Bundesstraße und von Bebauung begrenzt und außerdem von einer Verbindungsstraße (Löh) durchzogen wird. Bei diesen Ausgangsbedingungen kann in Frage gestellt werden, ob das Waldstück die Schutzfunktionen, die Wald üblicherweise erfüllt, noch besitzt. Auch eine Funktion als Trittsteinbiotop für Flora und Fauna kann die Waldfläche unter den o. g. Voraussetzungen nicht erfüllen.

Gleichwohl ist die Inanspruchnahme bzw. die Überplanung von Waldflächen ausgleichspflichtig. Differenzierte Regelungen zur Kompensation werden im Bebauungsplan getroffen und ggf. auch vertraglich mit den Grundstückseigentümern gesichert werden.

Die B 256 und die Pestalozzistraße werden in der 79. FNP-Änderung, entsprechend ihrer Funktion und wie in der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung auch, als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der von der Bauleitplanung betroffene Abschnitt der überörtlich bedeutsamen Radroute „Wasserquintett“ auf der ehemaligen Bahntrasse wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als „Fläche zur Sicherung anderer Verkehrseinrichtungen: Fuß- und Radweg (ehemalige Bahntrasse)“ dargestellt. Diese Darstellung berücksichtigt, dass es sich um eine frühere Bahnanlage handelt, die bereits entwidmet worden ist und damit eine neue Funktion erhalten hat.

Die geplanten Flächennutzungen verteilen sich im Änderungsbereich wie folgt:

Flächennutzung	Fläche in qm ca.	Flächenanteil im Plangebiet ca.
Gewerbegebiet – GE (Teilfläche südlich der Pestalozzistraße)	4.900	17 %
davon Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	1.970	
Gewerbegebiet – GE (Teilfläche nördlich der Pestalozzistraße)	13.540	47 %
davon Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	3.450	
Gewerbegebiet – GE (Teilfläche zw. B 256 und ehem. Bahntrasse)	7.870	26 %
Gewerbegebiet gesamt	26.310	90 %
Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Pestalozzistr.)	1.430	6 %
Fläche zur Sicherung anderer Verkehrseinrichtungen: Fuß- und Radweg (ehemalige Bahntrasse)	1.280	4 %
Änderungsbereich gesamt	29.020	100 %



Abbildungen

Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide - Bisherige Darstellung	1
Abbildung 2: Blick von Südwesten in Richtung Schule und Wohnhaus nördlich der Pestalozzistraße	4
Abbildung 3: Ortslage Löh/ Brücke über die ehemalige Bahntrasse	4
Abbildung 4: Blick vom Schulweg in Richtung Wohnbebauung Am Gersnacken/Pestalozzistraße	4
Abbildung 5: Geländemodell, Blick von Osten auf den Änderungsbereich	5
Abbildung 6: Geländeeinschnitt - Blick von der ehemaligen Bahntrasse in das Waldstück am Löh	5
Abbildung 7: Blick vom Kreiskehr Richtung Schule	5
Abbildung 8: Kreisverkehr B 256/Pestalozzistraße, bestehender Firmenstandort Rüggeberg	6
Abbildung 9: B 256, Stellplätze der Firma Rüggeberg und Wohnhaus am Löh	6
Abbildung 10: Ehemalige Bahntrasse/ Ausbau der Radroute	6
Abbildung 11: Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide - Planung	8