



Gemeinde Marienheide

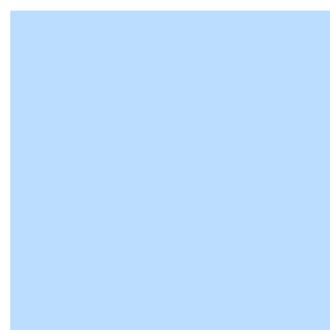
Bebauungsplan Nr. 89

„Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“

Begründung, Teil 1 – Vorentwurf



Köln, 26. 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	Verfahren	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.4	Alternativstandorte	1
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 62	2
2.3	Natur und Landschaft – Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte	3
2.4	Artenschutz	3
2.5	Umweltprüfung	4
2.6	Denkmalschutz	5
2.7	Altlasten	5
3	Plangebiet und Plangebietsumfeld	6
3.1	Nutzung und Bebauung	6
3.2	Verkehrliche Erschließung	7
4	Planinhalt	9
4.1	Grundzüge der Planung	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.5	Verkehrliche Erschließung	15
4.6	Ver- und Entsorgung	15
4.7	Grünflächen und Aufschüttungen	16
4.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	18
4.10	Nachrichtliche Übernahmen	18
4.11	Hinweise	18
4.12	Flächenbilanz	19
5	Kosten und Auswirkungen der Planung	20
6	Anlagen	21



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 Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans sowie die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Marienheide aus dem Jahre 1982 im Parallelverfahren erforderlich.

Der Plangebietsteil nördlich der Pestalozzistraße ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB zu beurteilen. Für den südlichen Plangebietsteil besteht der Bebauungsplan Nr. 62, der dort im Wesentlichen eine Wohnbebauung vorsieht. Das gewerbliche Planvorhaben wäre in der aktuellen planungsrechtlichen Ausgangssituation nicht genehmigungsfähig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist deshalb zwingend erforderlich.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB als sogenannter Angebotsplan im Regelverfahren mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB aufgestellt.

Eine Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplans nach § 12 BauGB kam im vorliegenden Planungsfall nicht in Betracht, da die Planungen für das Erweiterungsvorhaben der Firma Rüggeberg noch nicht den dazu notwendigen Konkretisierungsgrad erreicht haben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich hat eine Fläche von rund 3 ha 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 des Bebauungsplans Nr. 89 ist deckungsgleich mit dem der 79. FNP-Änderung im Parallelverfahren und beinhaltet die Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden soll sowie überörtlich und örtlich bedeutsame Verkehrsflächen. Er umfasst in der Gemarkung Marienheide (4215), Flur 4, folgende Flurstücke:

Nr. 800/27, 802/27, 20130, 801/28, 2037, 2705, 2029, 3009, 2911 (teilweise), 1793, 1794, 2910, 2918, 2916, 2919, 2912, 2920, 2921, 2951, 2950, 2926, 2927, 2958, 1787, 1788, 1789 und 3027.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereichs ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.4 Alternativstandorte

Wesentliches Ziel der Bebauungsaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma August Rüggeberg GmbH & Co. KG im unmittelbaren Umfeld ihres bestehenden Unternehmensstandorts in Marienheide.

Die Bauleitplanung ist daher standortgebunden und ohne räumliche Alternativen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionalplan

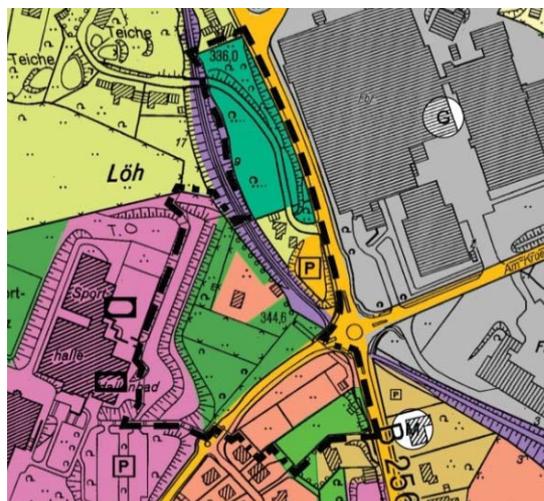
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006), stellt für einen kleinen Teil des Plangebiets im Nordosten „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Der größte Teil des Plangebiets liegt im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) Marienheide. Die B 256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

2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 62

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 sind derzeit die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Marienheide in der Fassung seiner 38. Änderung seit dem 27. September 2001 rechtswirksam.

Den Bereich 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.

Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide – Bisherige Darstellung (Fassung der 38. Änderung des FNP)



Quelle: Gemeinde Marienheide

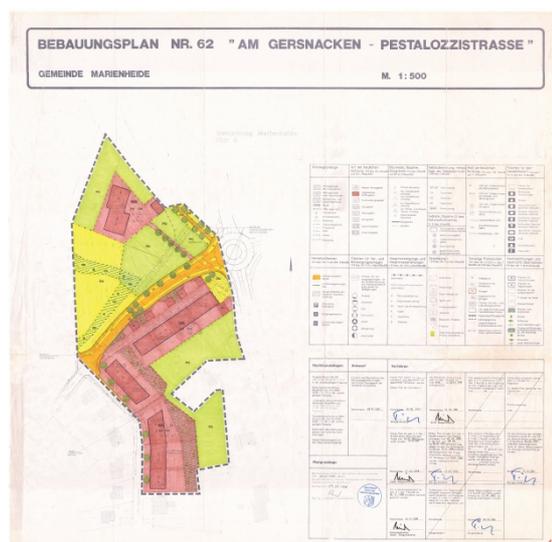
Weiter nördlich im Plangebiet, schließen sich zwischen der Straße Löh und der B 256 betriebseigene Stellplatzflächen, ein Wohnhaus und Wald an, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Verkehrsfläche, landwirtschaftliche Fläche bzw. als Waldflächen dargestellt sind. Verbindliches Planungsrecht besteht hier nicht.

Für den Bereich „Am Gersnacken/Pestalozzistraße“ ist am 27. September 2001 – zeitgleich zum Wirksamwerden der 38. Änderung des Flächennutzungsplans – der 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 Pestalozzistraße vor, die teilweise auch realisiert worden ist. Die geplante Bebauung an der Pestalozzistraße wurde dabei jedoch nicht umgesetzt.

Mit Inkrafttreten wird der Bebauungsplan Nr. 89 in seinem räumlichen Geltungsbereich die Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 62 ersetzen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 62 „Am Gersnacken – Pestalozzistraße“ aus dem Jahr 2001



Quelle: Gemeinde Marienheide

Durch die Überplanung des im Bebauungsplan Nr. 62 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets mit „Gewerbegebiet“ im Bebauungsplan Nr. 89 (hier GE 6), basierend auf der Baunutzungsverordnung 1990, tritt gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation eine Verschlechterung für die Schu-

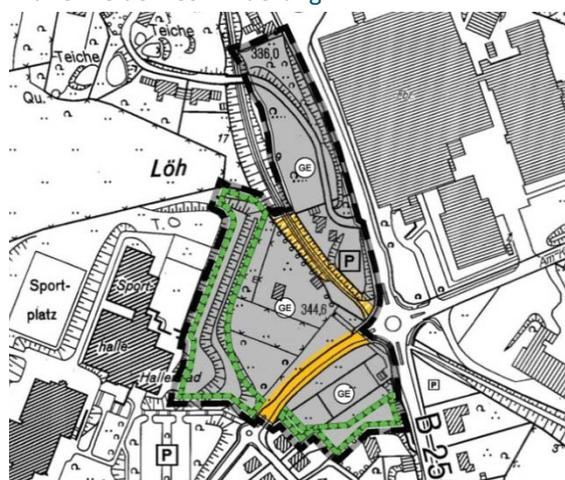
le sowie Eigentümer*innen und Bewohner*innen angrenzender Bereiche insofern nicht ein, als dass

- die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und den Ausschluss bestimmter Anlagen und Betriebe in den Gewerbegebietsteilflächen berücksichtigt wird,
- das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung auf ein verträgliches Maß beschränkt wird und
- umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 89 gesichert werden.

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.

Die Bezirksregierung Köln hat der Gemeinde Marienheide mit Schreiben vom 24. Oktober 2016 die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide – 89. Änderung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 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 Plangebietes 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 Biotopaus. 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 Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 62 Landschaftsgesetz (LG NRW) sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

2.4 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-Ände-



rung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 89 haben HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof vorgenommen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Planvorhabens gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine artenschutzfachliche Risikoeinschätzung der im Quadranten 1 des Messtischblatts 4911 „Gummersbach“ aufgeführten planungsrelevanten Arten für die Lebensräume Laubwälder, Gehölzstrukturen, vegetationsarme/-freie Biotope, Säume, Gärten, Gebäude und Fettwiese erfolgt. Die Auswertung der Liste der Schutzwürdigen Arten des Landesamts 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-Gebiets bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebiets 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.

2.5 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 ist im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt worden, 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 zum Bebauungsplan Nr. 89 dar. Hierin



wurden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dokumentiert.

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 wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 89 ermittelt. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens (im Bereich des geplanten Forschungs- und Entwicklungszentrums) ist zu Jahresanfang 2016 außerdem eine Untersuchung der Bodenverhältnisse erfolgt. („Hydrogeologischer Kurzbericht – Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrunds auf Grundstücken der August Rüggeberg GmbH & Co. KG in Marienheide“, Geo Consult PartG mbH, Overath, 2. März 2016)

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet.

Die Eingriffsbilanzierung sowie die konkrete Zuordnung und Festsetzung notwendiger Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzrechtlich relevanter Ein-

griffe werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 89 dargestellt. („Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Fachbeitrag Artenschutz zur Artenschutzprüfung I gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“, HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Reichshof, 7. April 2017)

2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale und Naturdenkmale. Ein Vorkommen von Baudenkmalern ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Sollten bei Bodenbewegungen Bodendenkmäler, archäologische Befunde oder andere Befunde entdeckt werden, ist unverzüglich die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, T: 02206/903000, Fax 02206/903022), zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

2.7 Altlasten

Es liegen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Altlasten vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Frei- bzw. Waldfläche sind Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten.



3 Plangebiet und Plangebietsumfeld

3.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet liegt 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“.

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.

Abbildung 4: Blick von Südwesten in Richtung Schule und Wohnhaus nördlich der Pestalozzistraße



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

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 Gelände im Plangebiet 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.

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

Abbildung 6: Blick vom Kreiskehr Richtung Schule



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

Abbildung 7: Blick vom Schulweg in Richtung Wohnbebauung Am Gersnacken/Pestalozzistraße



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

Abbildung 8: Brücke über die ehemalige Bahntrasse zum Weiler Löh



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

3.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich wird der Plangeltungsbereich unmittelbar über die Pestalozzistraße und die B 256 erschlossen, deren Knotenpunkt östlich des Plangebiets durch eine Kreisverkehrsanlage geregelt wird. Im überörtlichen Verkehrswegenetz 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 9: Kreisverkehr B 256/Pestalozzistraße, bestehender Firmenstandort Rüggeberg



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

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, war im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung bei den festzusetzenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan eine zweiseitige Gehwegführung zu berücksichtigen.

Im östlichen Plangebietsteil verläuft die Straße Löh, die (nur) lokale Erschließungsfunktion für den angrenzenden Weiler hat und deren Grenzfestlegung im Flurbereinigungsverfahren Marienheide erfolgt, das sich in der Durchführungsphase befindet. Die sich daraus ergebende Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 89 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 10: B 256, Stellplätze der Firma Rüggeberg und Wohnhaus am Löh, Einmündungsbereich B 256



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 11: 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 Fahrrichtungen liegen jeweils am östlichen Plangebietsrand. Der Haltepunkt „Marienheide“ der Regionalbahnlinie Köln – Meinerzhagen befindet sich in südöstlicher Richtung weniger als 1 km vom Plangebiet entfernt.

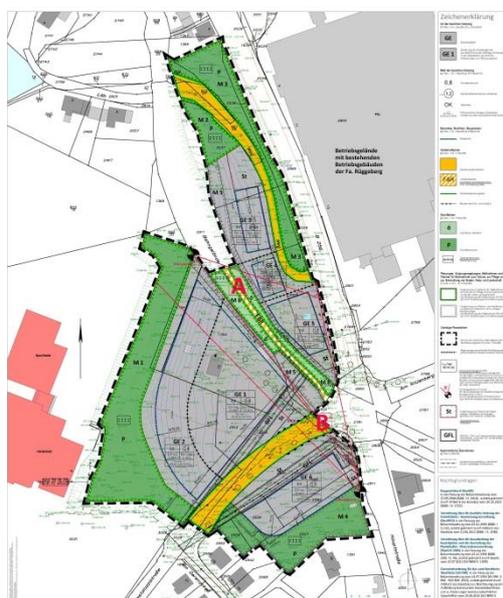
Fußläufig ist das Plangebiet aus dem Ortskern Marienheide in ca. 500 m, vom Rathaus in ca. 200 m Entfernung zu erreichen.

4 Planinhalt

4.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplanvorentwurf beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung von „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO, von Grün- und Verkehrsflächen sowie von Planungen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Abbildung 12: Bebauungsplanvorentwurf, Stand April 2017



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu schaffen, setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

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 ei-

nem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 89 um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist das nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässige, potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen GE 1 – GE 6 gegliedert und gemäß § 1 Abs. 5 und 9 in seiner Nutzung eingeschränkt.

Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind danach innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen nicht zulässig:

- Schrott- und Lagerplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie
- Tankstellen.

Mit dem **Ausschluss von Einzelhandel** im Plangebiet wird dem vom Rat der Gemeinde Marienheide beschlossenen Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 Rechnung getragen.

Ausgehend davon ist der Ausschluss von Einzelhandel im Plan- bzw. Gewerbegebiet aus Sicht der Plangeberin folgerichtig und konsequent, und zwar im Hinblick auf

- die Lage des Plangebiets außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereichs,
- den Schutz und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Marienheide und
- nicht auszuschließende bodenrechtliche Spannungen, die durch Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ausgelöst werden können.

Der **Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben** im Plangebiet begründet sich in dem Ziel, einen hochwertigen Gewerbestandort zu



schaffen, der mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit seit einer Entscheidung des OVG Münster zur Zulässigkeit von Bordellen in Gewerbebetrieben vom 19. Januar 1983, NVwZ 1983, S. 559 ff. sowie einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. November des gleichen Jahres, BVerwG 68, 213, nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „in dem Dirnen nicht wohnen“, unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb“ falle und damit im Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei. Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet würde möglicherweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen, z. B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten, Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Auch die räumliche Nähe zur Gesamtschule Marienheide und die anzunehmende Unverträglichkeit mit der Schulnutzung sprechen gegen eine Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder Vergnügungsstätten im Plangebiet. Sie würde außerdem dem Planungsziel einer qualitativ hochwertigen gewerblichen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld führen (Trading-down-Effekt).

Eine Häufung und das Zusammenspiel der genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) verstärken darüber hinaus i. d. R. die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen in einem Gebiet.

Die **Vergnügungsstätten aller Art**, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können, werden deshalb im gesamten Plangebiet **ausgeschlossen**. Dies betrifft:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33 c, 33 d, 33 i der Gewerbeordnung
- Swinger-Clubs
- Nachtlokale jeglicher Art
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln
- Diskotheken und Tanzlokale
- Multiplex-Kinos und
- Festhallen

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan außerdem **Schrott- und Lagerplätze** sowie **Tankstellen** in seinem Geltungsbereich aus.

Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und der benachbarten schutzwürdigen (Wohn-)Bebauung durch den Bebauungsplan zu vermeiden. Andererseits befindet sich der Planstandort teilweise in topografisch exponierter Lage im nördlichen Ortseingangsbereich von Marienheide. Das Plangebiet ist sowohl von der B 256/Hauptstraße als auch von der Pestalozzistraße/Am Kruenberg aus zu sehen (Fernwirkung).

Unter diesen Voraussetzungen soll der Ausschluss von Schrott- und Lagerplätzen – d. h. auch solcher, die nicht bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wären – dazu beitragen, dass sich das geplante Gewerbegebiet baulich und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrott- und Lagerplätzen im Gewerbegebiet würde dem planerischen Ziel widersprechen, ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild am Eingang zum Ortskern Marienheide zu erreichen.

Tankstellen werden insbesondere aus verkehrlichen Gründen ausgeschlossen, denn das Plangebiet liegt an dem wichtigen Verkehrsknotenpunkt B 256/



Pestalozzistraße, der als Kreisverkehr ausgebildet ist. Dadurch und aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind die Möglichkeiten zum verkehrliche Anschluss der Gewerbegebietsflächen an die äußeren Erschließungsstraßen stark eingeschränkt. Zudem sollen Konflikte durch den Anschluss besonders verkehrsträchtiger Tankstellen an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrswege vermieden werden. Die Gewerbegebietsflächen, die künftig von der Pestalozzistraße verkehrlich erschlossen werden sollen, liegen innerhalb des Plangebiets in nächster Nähe zu angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. Der Ausschluss von Tankstellen dient hier gleichzeitig der Vermeidung von Immissionskonflikten, insbesondere durch Lärm- und Lichtimmissionen.

Neben den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans** und sind somit im geplanten Gewerbegebiet unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sich hieraus verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der angrenzenden, schutzwürdigen (Wohn-) Bebauung, z. B. bei Veranstaltungen mit hohem Besucheraufkommen, ergeben können. Diese sollen im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung vermieden werden. Darüber hinaus stehen für diese Nutzungen im Stadtgebiet andere, besser geeignete Flächenalternativen zur Verfügung. Gleichzeitig besteht mit dem angrenzenden Betriebsgelände der Firma Rüggeberg bereits eine gewerbliche Vorprägung des Standorts, die umgekehrt möglicherweise nicht mit den Schutzansprüchen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu vereinbaren ist.

Die Zulässigkeit für die Nutzung im Gewerbegebiet wird, aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes, darüber hinaus durch Festsetzungen auf Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni

2007 – Abstandserlass („*Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände*“ – Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007, Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007) – und durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente für die einzelnen Teilflächen GE 1 – GE 6 bestimmt.

Da es trotz des Stands der Technik entsprechender Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei bestimmungsgemäßem Betrieb emittierender Anlagen dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen z. B. durch Luftverunreinigungen oder Geräusche, kommen kann, kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits in der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuplanungen, besondere Bedeutung zu.

Um unzumutbare Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsmissionen an benachbarten Wohnbauflächen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, erfolgt im Bebauungsplan die Einschränkung der Gewerbenutzung auf Grundlage des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen.

Unmittelbar angrenzend an die südwestliche Plangebietsgrenze bzw. an die Teilfläche GE 6 befindet sich die nächstgelegene Wohnnutzung an der Straße „Am Gersnacken“. Im Norden und Nordwesten grenzen ebenfalls Wohngrundstücke an das Plangebiet. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich die Gesamtschule Marienheide.

Mit Ausnahme der mit GE 4 und GE 5 bezeichneten liegen sämtliche Teilflächen des geplanten Gewerbegebiets in einem Abstand von weniger als 100 m (Mindestabstand für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass, bezogen auf Wohngebiete) zu den schutzbedürftigen Nutzungen im südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsumfeld. Der Bebauungsplan schließt deshalb in allen Gewerbegebietsteilflächen die in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII



sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten aus.

Neben den Einschränkungen nach Abstandserlass NRW wird das Gewerbegebiet nach zulässigen Emissionskontingenten (LEK) gegliedert, die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, ermittelt wurden.

Den Emissionskontingenten liegen die folgenden maßgeblichen Immissionspunkte mit unterschiedlichen Schutzansprüchen zugrunde, die mit der Plangeberin abgestimmt wurden:

Tabelle 1: Immissionspunkte und zugehörige Immissionsrichtwerte

Immissionspunkt (IP)	Richtwert	
IP 1 Am Gersnacken Nr. 20	55	40
IP 2 Am Gersnacken Nr. 22	55	40
IP 3 „Am Gersnacken“ (Stichweg)	55	40
IP 4 Hauptstraße Nr. 23	60	45
IP 3 Hauptstraße Nr. 6	60	45
IP 4 Löh Nr. 2	60	45

Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Flächenkontingentierung, ACCON Köln GmbH ACB 1116-407524-1227, 14.11.2016, S. 7

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten werden die zulässigen Emissionskontingente nach der DIN 45691 (Deutsches Institut für Normung, DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Beuth Verlag GmbH, Berlin) im Bebauungsplan festgesetzt. Auf diese Weise können die Anforderungen an die Anlagen frühzeitig ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Insbesondere wird dadurch das Miteinander aller Anlagen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets gemäß den Anforderungen der TA Lärm geregelt. (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503))

Die Zulässigkeit eines Einzelvorhabens wird dadurch bedingt, dass die Geräuschemissionen der geplanten Anlage kleiner oder höchstens gleich dem im

Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 2: Emissionskontingente (LEK) tags und nachts in dB (A)/qm

Teilfläche*	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1	59	42
GE 2	58	21
GE 3	65	42
GE 4	67	42
GE 5	64	40
GE 6	58	0

Gutachterliche Stellungnahme zur Flächenkontingentierung, ACCON Köln GmbH ACB 1116-407524-1227, 14.11.2016, S. 10

*Bezeichnung der Teilflächen entsprechend der Bebauungsplandarstellung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Die festgesetzten Lärmemissionskontingente ermöglichen (in begrenztem Umfang) in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1 und GE 3 – GE 5 auch eine Nachnutzung. In der Teilfläche GE 6 ist dagegen eine gewerbliche Nachnutzung nicht und in der Teilfläche GE 2 nicht sinnvoll möglich. Die Beschränkungen ergeben sich aus der räumlichen Nähe dieser Gewerbegebietsteilflächen zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (IP 1 – IP 3).

Tabelle 5.2.1 und Tabelle 5.2.2 der schalltechnischen Stellungnahme zeigen, dass die zulässigen Emissionskontingente tags und nachts durch die Immissionspunkte IP 1 – IP 3 nach oben hin begrenzt werden. An den übrigen Immissionspunkten würden die Planwerte auch bei Ausschöpfung der Emissionskontingente zum Teil erheblich unterschritten.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ sieht für diesen Fall in ihrem Anhang A.2 die Erhöhung der Emissionskontingente durch so genannte Zu-



satzkontingente LEK, zus. in bestimmten Richtungssektoren vor. Die Richtungssektoren werden hierbei analog einer Windrose auf einen oder mehrere geeignete, festzulegende Referenzpunkte bezogen. Das zulässige Zusatzkontingent an jedem Immissionspunkt in jedem Sektor wird aus der auf ganze Dezibel abgerundeten Differenz aus dem Planungszielwert und der Summe der Immissionskontingente berechnet.

Die Zusatzkontingente berechnen sich nach der in dem schalltechnischen Fachgutachten aufgeführten Formel.

Die Festsetzung von Zusatzkontingenten im Bebauungsplan – einschließlich von Bezugspunkt und errechneten Richtungssektoren – erlaubt eine möglichst umfangreiche Ausnutzung des Gewerbegebiets.

Durch die Gliederung des Gewerbegebiets und die Festsetzung zulässiger Lärmemissionskontingente für die einzelnen Teilflächen – unter Berücksichtigung schützenswerter (Wohn-)Nutzungen im Plangebietsumfeld – wird ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen und den geplanten gewerblichen Nutzungen sichergestellt. Damit wird den allgemeinen Anforderungen an den Erhalt und die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen regelt der Bebauungsplan Nr. 89 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für sämtliche Gewerbegebietsteilflächen (GE 1 – GE 6), dass **keine Betriebe und Betriebsbereiche zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen.** (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Störfall-Verordnung – 12. BImSchV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474))

Diese Betriebe/Betriebsbereiche werden nicht zwingend durch den festgesetzten Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass erfasst. Die Festsetzung

begründet sich in der planerischen Absicht der Gemeinde Marienheide, Regelungen über den Umgang mit und die Lagerung usw. von Gefahrenstoffen im festgesetzten Gewerbegebiet aufgrund der Lage innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone und unter allgemeinen Vorsorgegesichtspunkten bereits auf der Ebene der Bauleitplanung planungsrechtlich zu verankern.

Die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens beurteilt sich zudem – auch in immissionsschutzrechtlicher Sicht – immer erst auf der Genehmigungsebene. In dem Bebauungsplan Nr. 89 wird den Immissionsschutzbelangen und dem bauleitplanerisch gebotenen Beitrag zur Konfliktlösung mit den getroffenen Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet somit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1 bis GE 6 durch die differenzierte Festsetzung zulässiger Höhen baulicher Anlagen und Gebäude über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächen (GFZ) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 sowie i. S. v. § 17 Abs. 1 BauNVO hinreichend bestimmt.

In allen Teilflächen des Gewerbegebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Mit der zulässigen GRZ wird die Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet ausgeschöpft. Mit der Festsetzung wird einerseits einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, andererseits können betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt werden, die in Gewerbegebieten in der Regel eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen erfordern.

Für die einzelnen Teilflächen werden unterschiedliche Geschossflächenzahlen festgesetzt, die mit den jeweils zulässigen Höhen baulicher Anlagen korrespondieren. Die festgesetzten GFZ orientieren sich an den Geländeverhältnissen sowie den Höhen und der Entfernung der umgebenden Bebauung.

Die größte Ausnutzbarkeit im Plangebiet wird innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen GE 1 und



GE 2 erreicht. Hier schöpft die GFZ die Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet aus. Die Teilfläche GE 1 und die unmittelbar daran anschließende Teilfläche GE 2 stellen die größte zusammenhängende und Gewerbefläche im Plangebiet dar.

Zugleich steigt das Gelände hier, im Vergleich zu den übrigen Teilflächen, im Verhältnis weniger stark an. Die Festsetzungen begründen sich in dem Ziel, gerade für diesen Bereich eine hohe Ausnutzbarkeit zu erreichen.

Für die Gewerbegebietsteilflächen im Übergang zu der Wohnbebauung im Norden und Süden des Plangebiets setzt der Bebauungsplan geringere Geschossflächenzahlen von jeweils 1,2 fest. In diesen topografisch stark bewegten Bereichen soll so eine auf das Umfeld möglicherweise erdrückend wirkende Baumasse im Gewerbegebiet vermieden werden.

Da sich im Gewerbebau die Geschosshöhen stark unterscheiden, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Aus diesem Grund werden (zusätzlich zu der GFZ) die zulässigen baulichen Höhen über Normalhöhen-Null festgesetzt.

Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan bestimmten Höhen über Normalhöhen-Null nicht überschreiten. Für die Einhaltung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) ist die Höhenlage der obersten Bauteile maßgebend, i. d. R. sind dies bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern die oberste Hauptgesimshöhe. Hiervon ausgenommen sind durch Technik bedingte Aufbauten.

Die festgesetzten Bauhöhen orientieren sich zum einen an den im Gewerbebau üblichen und erforderlichen Höhen. Andererseits berücksichtigen sie die Höhen der umgebenden Bebauung sowie das Orts- und Landschaftsbild. Planerische Zielsetzung ist es, im Nahbereich der Wohnbebauung eine möglicherweise erdrückend wirkende Bauhöhe zu vermeiden und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit unter-

schiedlichen baulichen Ansprüchen im Plangebiet zu ermöglichen.

Ausgehend von den unterschiedlichen Geländeneiveaus in den Gewerbegebietsteilflächen ergeben sich mit den Festsetzungen in den jeweils am tiefsten gelegenen Bereichen zulässige Gebäudehöhen von bis zu 15 m über Grund.

Innerhalb der Teilflächen verringert sich die von außen sichtbare Gebäudehöhe mit dem Ansteigen des Geländes in dem betroffenen Bereich.

Die Höhe der überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldach an der Straße „Am Gersnacken“ wird mit etwa 10 m angenommen. Da die Flächen im Plangebiet größtenteils deutlich tiefer als die Wohngrundstücke liegen, wird davon ausgegangen, dass die Verträglichkeit der zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet mit dem Umfeld gegeben ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Ausbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche. Die festgesetzten Höhen können ausnahmsweise ebenso von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Einrichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist, überschritten werden.

Mit den Ausnahmeregelungen soll vermieden werden, dass für untergeordnete Bauteile regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden müssen. Dabei wird der Umfang solcher Ausnahmen auf ein baulich und stadtgestalterisch verträgliches Maß begrenzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind entsprechend der zu erwartenden Nutzung so dimensioniert, dass genügende Flexibilität zur An-



ordnung der Betriebsgebäude und -anlagen besteht. Zu öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von mindestens 3,00 m ein.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan setzt die Pestalozzistraße und die Straße Löh als Straßenverkehrsflächen fest.

Die festgesetzte Verkehrsfläche der Pestalozzistraße berücksichtigt den Ausbau mit einem zweiten straßenbegleitenden Gehweg auf der nördlichen Straßenseite zur Schulwegsicherung.

Die Straße Löh verlief bisher teilweise auf gemeindeeigenen und teilweise auf privaten Grundstücksflächen. Die Grenzfestlegung der Straße Löh erfolgt im Flurbereinigungsverfahren Marienheide, dessen Flächenzuteilung der festgesetzten Verkehrsfläche zugrunde liegt.

Der von der Bauleitplanung betroffene Abschnitt der überörtlich bedeutsamen Radroute „Wasserquintett“ auf der ehemaligen Bahntrasse wird im Zuge der Bebauungsaufstellung entsprechend ihrer neuen Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Weg verläuft auf Flächen früherer Bahnanlagen, die bereits entwidmet wurden.

In den Gewerbegebietsteilflächen GE 5 und GE 6 setzt der Bebauungsplan entlang der B 256 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ fest. Er trifft diese Festsetzung ebenfalls für den östlichen Teilabschnitt der Pestalozzistraße (über eine Länge von jeweils rund 30 m) in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1 und GE 6.

Die Festsetzungen werden mit dem Ziel getroffen, im Bereich des Kreisverkehrs am Knotenpunkt B 256, Am Kruenberg, Hauptstraße und Pestalozzistraße auch weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Grundstückszufahrten in das Gewerbegebiet – insbesondere zu zugehörigen Stellplatzanlagen – sind aufgrund der Festsetzungen nur in Bereichen zulässig, die aufgrund ihrer räumlichen Entfernung zum Kreisverkehr nicht zu Verkehrskonflikten, z. B. durch Rückstau, führen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Ziel der Festsetzung ist es, die Anordnung der Stellplätze im Gewerbegebiet planungsrechtlich zu lenken und das Parken in den straßenabgewandten Bereichen sowie in (privaten) Grünflächen zukünftig zu vermeiden.

Innerhalb der Teilflächen GE 1 und GE 6 verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen bzw. Kanäle. Diese sind einschließlich ihrer Schutzzonen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Damit die Leitungstrassen jederzeit zugänglich bleiben, sind in diese Bereiche von den festgesetzten überbaubaren Flächen ausgenommen. Somit können hier nur ebenerdige bauliche Anlagen wie z. B. Stellplätze und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO zugelassen werden.

Um die Zugänglichkeit der Leitungstrassen für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen GE 1 und GE 6 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (GFL) fest. Die Festsetzung sichert dabei noch nicht das Recht selbst, dies erfolgt erst durch grundbuchrechtliche Eintragung der Grunddienstbarkeiten für die betroffenen Grundstücksflächen.

4.6 Ver- und Entsorgung

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

Das Versorgungsnetz (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) ist über die Weiterführung bestehender Trassen sichergestellt. 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 auch die Frage nach dem Umgang mit dem künftig dort anfallenden Oberflächenwasser gemäß § 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 des Wohls 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. Im südlichen Plangebietsteil soll das anfallende Regenwasser im Trennsystem entsorgt werden. Dort besteht die Möglichkeit, an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Pestalozzistraße anzuschließen. („Hydrogeologischer Kurzbericht – Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrunds auf Grundstücken der August Rüggeberg GmbH & Co. KG in Marienheide“, Geo Consult PartG mbH, Overath, 2. März 2016)

4.7 Grünflächen und Aufschüttungen

Bereits im Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 89 und die 79. Flächennutzungsplanänderung hat die Plangeberin das Planungsziel zum Ausdruck gebracht, zwischen der Schule westlich und der Wohnbebauung südlich des Plangebiets einen sogenannten Grünpuffer schaffen zu wollen. Damit sollen ein ausreichender Abstand sowie eine optische Abschirmung zwischen den geplanten Gewerbeflächen und angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen geschaffen werden. Entsprechende Flächen werden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die überlagernde Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Gewerbeflächen aufgezeigt.

Im Bebauungsplan Nr. 89 werden die Festlegungen für diese Bereiche vertieft und ergänzt sowie planungsrechtlich gesichert. Entlang den nordöstlichen, nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrändern setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ fest. Einerseits wird damit dem vorgenannten Planungsziel entsprochen. Andererseits werden dadurch die Freiflächen im Plangebiet abgegrenzt, die aus topographischen und stadt- bzw. land-

schaftsgestalterischen Gründen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen (sollen).

Im Norden und Westen werden dabei gleichzeitig die bestehende Geländestruktur und der Bewuchs berücksichtigt.

Die Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist mit der Festsetzung einer Zweckbestimmung zu verbinden. Im vorliegenden Planungsfall dienen sämtliche der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen der Randeingrünung des Gewerbegebiets. Demselben Zweck dienen auch die festgesetzten öffentliche Grünflächen, die sich im Plangebiet beidseitig entlang des Fuß- und Radwegs auf der ehemaligen Bahntrasse erstrecken. Die Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt im Bebauungsplan nach bestehenden Flurstücksgrenzen in dem betroffenen Bereich. Die festgesetzte Zweckbestimmung entspricht der künftigen Funktion der Grünflächen im Plangebiet.

Die Zuordnung als öffentliche oder private Grünflächen begründet sich in den (derzeitigen) Eigentumsverhältnissen im Plangebiet. Der Unterhaltungsaufwand für die festgesetzten privaten Grünflächen obliegt damit den jeweiligen Eigentümern.

Für die privaten Grünflächen trifft der Bebauungsplan überlagernd Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die deren Nutzungszweck durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen unterstützen sollen.

Bei der privaten Grünfläche, die im Bebauungsplan zugleich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit M 2 bezeichnet ist, handelt es sich – nach Angaben des Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Bergisches Land – um eine ca. 6.000 qm große, mit Laubholz bestockte Waldfläche. Im Zuge der 79. FNP-Änderung im Parallelverfahren hat der Landesbetrieb Wald und Holz der Plangeberin mit Schreiben vom 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass gegenüber einer Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken aus forstrechtlicher Sicht bestehen.

Dies wird damit begründet, dass sich das betroffene Waldstück in einer sog. Insellage befindet, von einer Bundesstraße und von Bebauung begrenzt und außerdem von einer Verbindungsstraße (Löh) durchzogen wird. Bei diesen Ausgangsbedingungen



könne in Frage gestellt werden, ob die Waldfläche 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. Auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 89 werden notwendige Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundlage für die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan. Das darin enthaltene Maßnahmenkonzept sieht neben dem Erhalt von Gehölzbeständen eine vollständige Eingrünung des Plangebiets vor.

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 89 zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet nicht erreicht werden kann.

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereichs durch Maßnahmen auf Flächen der Firma August Rüggeberg GmbH & Co. KG kompensiert.

Die planungsrechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über die im Bebauungsplan getroffenen Zuordnungsfestsetzungen sowie über vertragliche Regelungen zwischen dem Eingriffsverursacher und der Plangeberin. Der Vertrag über die Verpflichtung zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen ist spätestens vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen.

Den Eingriffen im festgesetzten Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“

werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2, 2. Hs. BauGB insgesamt 161.917 Ökowertpunkte (ÖWB) aus folgenden **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets** zugeordnet:

1. **74.457 ÖWB** aus der Entwicklung einer Intensivweide zu einem Feldgehölz auf den Flurstücken 1261 und 1325 in der Gemarkung Marienheide, Flur 6 auf einer Gesamtfläche von 8.273 qm
2. **11.150 ÖWB** aus der Entwicklung einer feuchten Intensivweide zu einem Auengebüsch auf den Flurstücken 98, 99, 100, 101, 110/2, 3006, 3007, 3008 in der Gemarkung Marienheide, Flur 4 auf einer Gesamtfläche von 1.115 qm
3. **17.640 ÖWB** aus der Entwicklung einer feuchten Intensivweide zu einer Hochstaudenwiese auf den Flurstücken 101, 105, 106, 107, 108, 109, 110/1, 110/2, 113, 120/1 in der Gemarkung Marienheide, Flur 4 auf einer Gesamtfläche von 2.940 qm
4. **52.110 ÖWB** aus der Entwicklung einer Intensivweide zu einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 1325 in der Gemarkung Marienheide, Flur 6 auf einer Gesamtfläche von 5.211 qm
5. **6.560 ÖWB** aus der Entwicklung von Intensivgrünland zu einem Altwässer auf den Flurstücken 89, 99, 100, 101, 110/2 in der Gemarkung Marienheide, Flur 4 auf einer Gesamtfläche von 410 qm

Innerhalb des Plangebiets werden den o. g. Eingriffen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen **M1 – M 5 zugeordnet**.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird über die Zuordnungsfestsetzungen bezüglich externer Ausgleichsmaßnahmen rechtlich verbindlich geklärt, welche Regelungen von der Gemeinde Marienheide zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Plangeltungsbereich getroffen wurden. Die Festsetzung dient als Voraussetzung für

- die „Verpflichtung“ der Vorhabenträger, gemäß § 135a Abs. 1 BauGB festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen,



- die Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zu Eingriffsflächen,
- die Möglichkeit der Gemeinde Marienheide, die nicht für die „Eingriffsgrundstücke“ selber festgesetzten Maßnahmen gemäß § 135 a und b BauGB durchzuführen und abzurechnen und
- die Anwendung einer von der Kommune normierten „Ausgleichssatzung“ gemäß § 135c BauGB.

Die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. den Eingriffen zugeordneten Maßnahmen dienen dazu, zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu mindern und auszugleichen. Gleichzeitig haben diese Maßnahmen eine attraktive Gestaltung des Gewerbegebiets, das in einem Landschaftsraum bezogenem Umfeld liegt, zum Ziel.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen (M 1 – M 5) auf Gewerbegebiets- und Grünflächen tragen zur Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild und zur optischen Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen bei. Die Begrünung von Stellplatzanlagen und unbebauten Grundstücksflächen dient deren Gestaltung und der Verbesserung des Kleinklimas, denn gerade größere, vollständig versiegelte Parkplätze bzw. Freiflächen wirken monoton, heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und verstärken die Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen. Die Maßnahme M 6 dient der Gestaltung der Randbereiche des öffentlichen Fuß- und Radwegs auf der ehemaligen Bahntrasse.

Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass – sofern Zaunanlagen zur Grundstückseinfriedung eingesetzt werden – diese zu begrünen sind. Auch diese Maßnahme soll eine standortgerechte Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild unterstützen.

Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen über die bei den Pflanzmaßnahmen zu verwendenen Pflanzenarten und -qualitäten. Die Pflanzenauswahllisten für unterschiedliche Maßnahmen und Bereiche enthalten jeweils ein Spektrum standortgerechter, heimischer Arten in Qualitäten, die das Anwachsen und einen dauerhaften Verbleib am Standort gewährleisten sollen.

Durch die Festsetzungen soll die funktionale, ökologische und gestalterische Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen sichergestellt werden.

4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Lagerplätzen, Abfallsammelbehältern und -plätzen dienen der Attraktivität des Straßenraums, der als maßgebliches Merkmal der Standortadresse vor negativen visuellen Beeinträchtigungen geschützt werden soll.

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ebenfalls nicht zulässig.

Die Einschränkungen für Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht und eigenständige Werbeanlagen stehen in der Regel im Widerspruch zu einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und/oder können zu Immissionskonflikten führen. Dies soll im Plangebiet, gerade aufgrund benachbarter schutzbedürftiger (Wohn-)nutzungen und der Lage im nördlichen Ortseingangsbereich von Marienheide vermieden werden.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der Teilflächen GE 1 und GE 6 verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen bzw. Kanäle. Diese sind einschließlich ihrer Schutzzonen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.11 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.



4.12 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in qm ca.	Flächenanteil im Plangebiet ca.
Gewerbegebiet (GE 1, GE 2) (Flächen nördlich der Pestalozzistraße)	9.158	32 %
davon Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M 5)	626	
Gewerbegebiet (GE 3 – GE 5) (Flächen zwischen B 256 und ehemaliger Bahntrasse)	4.187	14 %
davon Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M 5)	713	
Gewerbegebiet – GE 6 (Teilfläche südlich der Pestalozzistraße)	2.930	10 %
Gewerbegebiet gesamt	16.275	56 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Pestalozzistraße)	1.431	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Löh)	1.154	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (ehemalige Bahntrasse)	249	
Öffentl. Verkehrsflächen gesamt	2.834	10 %
Öffentliche Grünflächen (entlang ehemalige Bahntrasse)	1.030	
Private Grünfläche (nördlich Pestalozzistraße bzw. westlich GE 2) und zugleich Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M 1)	4.386	
Private Grünfläche (am Löh bzw. nördlich GE 3) und zugleich Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M 2)	597	
Private Grünfläche (östlich B 256) und zugleich Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M 3)	1.932	
Private Grünfläche (südlich Pestalozzistraße) und zugleich Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M 4)	1.974	
Grünflächen gesamt	9.919	34 %
Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M 1 – M 3, M 6) gesamt (überlagernd festgesetzt)	7.945	
Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M 4, M 5) gesamt (überlagernd festgesetzt)	3.313	
Plangebiet gesamt ca. 2,9 ha	29.028	100 %



5 Kosten und Auswirkungen der Planung

Die Kosten der Planung übernimmt größtenteils die Firma August Rüggeberg als überwiegende Eigentümerin der Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet und Hauptnutznießerin der Planung.

Die Gemeinde Marienheide trägt die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben sowie für die Erarbeitung der notwendigen 79. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist ein Bodenordnungsverfahren voraussichtlich nicht erforderlich.

Die überörtliche Radroute „Wasserquintett“ wird im Bebauungsplan Nr. 89 durch die Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und von öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Die Flächen erstrecken sich auf bestehende Flurstücke, die in Bezug auf die frühere Nutzung als Bahnanlage bereits entwidmet sind. Maßnahmen zur Herstellung der Radroute mit angrenzenden Freiflächen befinden sich bereits in der Durchführung. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan berücksichtigen neben der „erstmaligen Herstellung“ der Straße Löh als öffentliche Straße auch

den Ausbau der Pestalozzistraße mit einem zweiten Gehweg auf der nördlichen Straßenseite zur Schulwegsicherung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche geht dementsprechend über den heute zwischen den Kreisverkehren an der B 256 und Am Gersnacken ausgebauten Teilabschnitt der Pestalozzistraße hinaus. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Die Herstellung der Anlagen zurverkehrlichen Erschließung erfolgt zu Lasten der Gemeinde.

Bereits der Bebauungsplan Nr. 62 aus dem Jahre 2001 hat den Ausbau der Pestalozzistraße mit beidseitiger Gehwegführung, d. h. eine entsprechend breite Verkehrsfläche, planungsrechtlich vorbereitet. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 sind Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff festgesetzt worden, sodass dieser bereits kompensiert wurde.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über Anschlüsse an das bestehende Infrastrukturnetz erfolgen. Hierzu notwendige Maßnahmen, räumliche, genehmigungsrechtliche und technische Voraussetzungen werden im weiteren Planverfahren bzw. auf der nachfolgenden Genehmigungsebene geklärt. Dies gilt auch für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Kompensation der planungsrechtlich vorbereiteten und durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt obliegt den Eingriffsverursachern bzw. Eigentümern der betroffenen Grundstücke.



6 Anlagen

- „Gemeinde Marienheide, Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“ (Teil 2 der Begründung), HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Reichshof, 7. April 2017
- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Fachbeitrag Artenschutz zur Artenschutzprüfung I gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“, HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Reichshof, 7. April 2017
- „Gutachterliche Stellungnahme zur Flächenkontingentierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg“ der Gemeinde Marienheide“, Bericht-Nr. ACB 1116-407524-1227, ACCON Köln GmbH, 8. Dezember 2016
- „Hydrogeologischer Kurzbericht – Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrunds auf Grundstücke der August Rüggeberg GmbH & Co. KG in Marienheide“, GEO Consult, Overath, 2. März 2016



Abbildungen

Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide – Bisherige Darstellung (Fassung der 38. Änderung des FNP)	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 62 „Am Gersnacken – Pestalozzistraße“ aus dem Jahr 2001	2
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide – 89. Änderung	3
Abbildung 4: Blick von Südwesten in Richtung Schule und Wohnhaus nördlich der Pestalozzistraße	6
Abbildung 5: Geländemodell, Blick von Osten auf den Änderungsbereich	6
Abbildung 6: Blick vom Kreiskehr Richtung Schule	7
Abbildung 7: Blick vom Schulweg in Richtung Wohnbebauung Am Gersnacken/Pestalozzistraße	7
Abbildung 8: Brücke über die ehemalige Bahntrasse zum Weiler Löh	7
Abbildung 9: Kreisverkehr B 256/Pestalozzistraße, bestehender Firmenstandort Rüggeberg	7
Abbildung 10: B 256, Stellplätze der Firma Rüggeberg und Wohnhaus am Löh, Einmündungsbereich B 256	8
Abbildung 11: Ehemalige Bahntrasse/Ausbau der Radroute	8
Abbildung 12: Bebauungsplanvorentwurf, Stand April 2017	9



Tabellen

Tabelle 1: Immissionspunkte und zugehörige Immissionsrichtwerte 12

Tabelle 2: Emissionskontingente (L_{EK}) tags und nachts in dB (A)/qm 12