

Gemeinde Marienheide

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 25  
„Ortskern Marienheide“, 27. Änderung



**pbs**  
planungsbüro  
schumacher

Oktober 2017

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	3
3.0	Standortwahl	3
4.0	Grundlage des Bebauungsplanes	4
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
4.2	Plangrundlage	4
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan	5
5.2	Regionalplan	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marienheide	6
5.5	Verbindliche Bauleitplanung	6
5.6	Schutzgebietsausweisungen	9
6.0	Beschreibung des Plangebietes	9
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Verkehrsflächen	15
7.4	Nachrichtliche Übernahmen	19
8.0	Ver- und Entsorgung	19
9.0	Schadlose Beseitigung des Regenwassers	19
10.0	Abfallentsorgung	20
11.0	Immissionsschutz	20
12.0	Kampfmittel und Altlasten	20
13.0	Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutz- gebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit	22
14.0	Städtebauliche Daten	26
15.0	Grunderwerb/Kosten	27

# Begründung

## zum BP 25 Ortskern Marienheide, 27. Änderung

### 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Im Ortskern von Marienheide, im Bereich des ehemaligen Bahnhofs, waren bzw. sind ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und ein Lebensmittelvollsortierter (REWE) angesiedelt, die die maßgebliche Versorgung der Bevölkerung mit ihren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gewährleisteten.

Der Lidl-Standort wurde zum 01.02.2014 aufgegeben. Der REWE-Markt wird 2018 schließen. Eine Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, kosmetischen Erzeugnissen und weiteren zentrenrelevanten Sortimenten werden dann im zentralen Versorgungsbereich Marienheide nicht mehr in ausreichendem Umfang angeboten.

Für den Bereich um den Bahnhof liegt seitens des Grundstückseigentümers ein Antrag vor, südlich des Bahnhofs einen Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 2.250 m<sup>2</sup> zu errichten sowie nördlich des Bahnhofs, im Gebäude des heutigen REWE-Marktes, auf max. 785 m<sup>2</sup> einen Drogeriemarkt anzusiedeln.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha.

Es reicht vom Straßenzug "Zum Wasserturm" bis zum südlich liegenden Holzverarbeitenden Betrieb.

Im Osten wird der Bereich von der Strecke der DB AG begrenzt.

Hieran schließen nach Westen die Sondergebietsflächen um den REWE-Markt und den denkmalgeschützten Bahnhof mit unmittelbar südlich an-

gebautem ehemaligen Lidl-Markt an. Diese werden maßgeblich über die Bahnhofstraße erschlossen.

An die Bahnhofstraße bindet im Nordwesten des Plangebietes der Busbahnhof an.

Südlich davon befindet sich ein Wohnhaus. Die Gehölze auf den Böschungen zum Heilteich bilden schließlich den westlichen Abschluss des Plangebietes.

Für die Realisierung der Vorhaben ist eine weitgehende Umgestaltung der vorhandenen Strukturen erforderlich. Vorgesehen ist es, das Wohnhaus südlich des Busbahnhofes sowie das leerstehende Lidl-Gebäude abzureißen. Hierdurch wird das denkmalgeschützte Gebäude des Bahnhofes freigestellt. Ca. 38 m südlich des Bahnhofsgebäudes soll ein HIT-Markt errichtet werden. Die Erschließung der südlichen Nachbargrundstücke wird durch die Fortführung der Bahnhofstraße auf einer 6,50 m bzw. abschnittsweise 7,00 m breiten Verkehrsfläche gewährleistet. Die Erschließung des Gesamtgeländes soll zusätzlich durch die Anlage einer privaten Erschließungsstraße parallel zur Bahnfläche erfolgen, an der zum Teil beidseitig der größte Teil des notwendigen Stellplatzangebotes realisiert wird.

Städtebaulich sind für diese Bereiche maßgeblich die Festsetzungen der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern Marienheide" relevant. Diese setzen zwar Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel für zwei Betriebe mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Mischgebiet, Verkehrs- und Grünflächen, fest. Die spezifischen Festsetzungen und Nutzungsabgrenzungen stimmen jedoch nicht mit der neuen Planung überein, sodass eine komplette Änderung der bestehenden Festsetzungen erforderlich wird. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Marienheide für den ca. 1,7 ha großen Bereich am 20.09.2016 bzw. am 11.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern Marienheide" beschlossen. Maßgebliches Ziel ist die rechtzeitige und langfristige Sicherung des Angebotes an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere für die Bereiche der Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie Drogerieartikel. Mit Umsetzung der Planung werden in Marienheide ca. 80 bis 100 Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mittlerweile erfolgt. Die Abwägungsergebnisse zu den eingegangenen Anregungen sind in vorliegendem Entwurf eingearbeitet.

## 2.0 Städtebauliches Erfordernis

Die Planung setzt eine erhebliche städtebauliche Veränderung und Neufestsetzung in Bezug auf Lage, Größe und Ausgestaltung der Gebietsnutzungen voraus. Vorgesehen ist die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und Einzelhandel sowie eine differenziertere Strukturierung der baulichen Nutzung mit Festsetzung eines Kerngebietes im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofgebäudes. Die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, der den Einzelhandelsstandort im Ortskern städtebaulich sichert, wird daher zwingend notwendig.

## 3.0 Standortwahl

Für die geplanten Einzelhandelsansiedlungen gibt es aufgrund der vorhandenen Struktur und Lage keinen besseren Standort im Gemeindegebiet. Die Wirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (HIT-Markt) und eines Drogeriemarktes (Fa. Rossmann) im zentralen Versorgungsbereich von Marienheide sind durch eine Verträglichkeitsuntersuchung der cima Beratung und Management GmbH untersucht worden. Auf Basis der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse ist der Schluss zu ziehen, dass durch das Planvorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete in der Gemeinde Marienheide sowie in den umliegenden Kommunen weitgehend auszuschließen sind.

Im Bereich der projektrelevanten Drogerie- und Parfümeriewaren kann es in den angrenzenden Zentren von Meinerzhagen und Kierspe, wo ebenfalls der Drogeriemarkt Rossmann ansässig ist, zu Umverteilungswirkungen von mehr als 10% im Teilsortiment kommen. Da solche möglichen Umsatzverluste voraussichtlich im Rahmen der Planung der Firma Rossmann bereits einkalkuliert worden sind, ist abzuwägen, ob die Umverteilung durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche des Rossmann-Marktes auf eine Größenordnung von 600 m<sup>2</sup> bis 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter den Schwellenwert von 10% gesenkt werden sollte. Mit dieser Einschränkung hat auch die Überprüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Konformität gegenüber den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung deutlich gemacht, dass das Plan-

vorhaben die entsprechenden Landesvorgaben erfüllt (siehe cima-Gutachten in der Anlage).<sup>1)</sup>

Bezogen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide kann darüber hinaus festgestellt werden, dass mit der Ansiedlung der beiden Märkte eine Verbesserung der Nahversorgung sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Marienheide bewirkt wird.

Die cima empfiehlt daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung der beiden Märkte, HIT und Rossmann, im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Marienheide.

Die Planung wird sowohl im integrierten Handlungskonzept der Gemeinde Marienheide als auch im Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Marienheide berücksichtigt. Der Planung stehen weder Belange der Gemeinde Marienheide, was das integrierte Handlungskonzept anbelangt, noch Bedenken aus Sicht des Gesamtverkehrskonzeptes für den innerörtlichen Bereich von Marienheide entgegen.

## 4.0 Grundlage des Bebauungsplanes

### 4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von 17.041 m<sup>2</sup> auf und liegt in der Gemarkung Marienheide, Flur 4. Es umfasst folgende Flurstücke: 2826 tlw., 2997 tlw. Flur 5, Flurstücke 1899, 1904, 1907, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2123, 2124, 2153, 2154, 2155, 2178, 2217, 2219, 2220, 2040 tlw., 2087 tlw., 2218 tlw., 2239, 2240 tlw.

### 4.2 Plangrundlage

Die Planungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gerd Arnold, öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur, erstellt.

Die Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit wird vor Offenlage ebenfalls durch den ÖbVI vorgenommen.

---

<sup>1)</sup> cima Seite 29

## 5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan stellt im und um den Bereich des Plangebietes nachrichtlich Siedlungsraum dar und legt Marienheide als Grundzentrum fest.

Eine ausführliche Auseinandersetzung zur Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist dem cima-Gutachten (hier auf den Seiten 25 bis 28) in der Anlage zu entnehmen.

Zusammenfassend kann Folgendes festgehalten werden:

Die Planung stimmt mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes weitgehend überein.

"Die cima empfiehlt daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung der beiden Märkte HIT und Rossmann im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Marienheide."<sup>2)</sup>

### 5.2 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die B 256 als Straße für den überörtlichen Verkehr dar. Ferner verläuft als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr die Strecke der DB AG am östlichen Rand des Plangebietes.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, für den Bereich um das Wohnhaus im Böschungsbereich zum Heilteich gemischte Baufläche, für die Bahn-

---

<sup>2)</sup> cima Seite 29

hofstraße und den daran angebundenen Busbahnhof sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen und für die Böschungen zum Heilteich und die Parkanlage um den Heilteich öffentliche Grünfläche dar. Diese reicht auch bis zum Lagerplatz der im Süden des Plangebietes ansässigen Palettenfirma.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch die 80. Änderung „Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße“ im Parallelverfahren angepasst.

#### 5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marienheide

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Marienheide liegt das Plangebiet am südlichen Rand innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Marienheide.

#### 5.5 Verbindliche Bauleitplanung

Die 27. Änderung des B-Plans Nr. 25 kommt im Wesentlichen auf den Festsetzungen der 18. Änderung des B-Plan Nr. 25 zu liegen. Die 18. Änderung setzt für den Bereich des heutigen REWE-Marktes, den denkmalgeschützten Bahnhof und die Flächen südlich davon mit ehemaligem Lidl-Markt, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel fest.

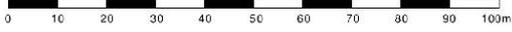
Die Bahnhofstraße ist bis zum heutigen Grundstück der im Süden liegenden Palettenfirma als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An sie grenzt westlich der Bereich einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an, die den Busbahnhof umfasst. Das Wohnhaus Nr. 12 mit angrenzenden Flächen ist als Mischgebiet festgesetzt.

Für den Bereich der 27. Änderung setzt die 18. Änderung (siehe nachfolgende Abbildung) durchgängig eine zweigeschossige Bauweise fest. Die Grundflächenzahlen betragen in den SO-Gebieten für großflächigen Einzelhandel 0,8, für das Sondergebiet um den Bahnhof 0,6 und für das Mischgebiet um das Wohnhaus Bahnhofstraße Nr. 12 0,4. Real wies das Plangebiet schon zur Aufstellung des Ortskernes Marienheide 18. Änderung einen Versiegelungsgrad von annähernd 100% auf.

Die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße wird im Süden mit einer Breite von 5,50 m in Richtung der heute ansässigen Palettenfirma geführt. Der Bereich des Busbahnhofes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Den westlichen Abschluss des Gebietes bildet schließlich die öffentliche Grünfläche mit dem Gehölzbestand an den Böschungen zum Heilteich. Den östlichen Abschluss bildet der Verlauf der Bahnlinie.

**GEMEINDE MARIENHEIDE**  
**Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25**  
**"Ortskern Marienheide"**  
**18. Änderung**

M.: 1:500



MI	III
0,6	1,2
g	SD 40-45°

WA	II
0,4	0,8
g	WD 35-45°

SO	II
0,8	1,6
g	
größtflächiger Einzelhandel max. Verkaufsfläche 1400 qm	

MI	II
0,4	0,8
g	SD 40-45°

SO	II
0,6	1,2
g	SD 30-45°

SO	II
0,8	1,6
g	
größtflächiger Einzelhandel max. Verkaufsfläche 1400 qm	



## 5.6 Schutzgebietsausweisungen

### Denkmalschutz

In der Gemarkung Marienheide, Flur 5, Flurstück 1759, wird der "Bahnhof Marienheide", Empfangsgebäude mit Güterabfertigung und Güterschuppen (äußerer Baukörper und Grundstruktur), als Denkmal festgesetzt. Das 1892 erbaute Denkmal besteht aus dem Bahnhofsgebäude, bestehend aus zweigeschossigem Empfangsgebäude und eingeschossiger Güterabfertigung mit Abfertigungsschuppen. Das Empfangsgebäude ist ein drei- bzw. zweiachsiger übergiebelter Hauptbaukörper, rechtwinklig zum Gleiskörper mit einachsiger Giebelständiger Anbau. Das Dach ist mit einem Krüppelwalmdach und mit Schwebegiebeln, die Güterabfertigung aus flachgedecktem Bürotrakt mit anschließendem Abfertigungsschuppen in Ziegelfachwerk inklusive Laderampe aus Bruchsteinmauerwerk angefertigt. Die Außenwände des Empfangsgebäudes und der Güterabfertigung weisen eine ornamentale Schieferverkleidung auf. Unterhalb der Traufe und in den Giebeln befindet sich eine senkrechte Verbretterung mit ornamental gestalteten Brettköpfen. Auf der Giebelseite befindet sich eine hölzerne Sockelverbretterung in Form von Quadermauerwerk. Über den Fenstern und Eingangstüren sind kleine, aus der Schieferverkleidung herausgezogene Vordächer und Konsolen. Der Tag der Eintragung in die Denkmalliste der Gemeinde Marienheide war der 02.02.1988. Die Nutzungsart ist Bahnhof und Gaststätte. Die Benachrichtigung an den Landschaftsverband fand am 18.02.1988 unter dem Hinweis auf Sachakte 69/067 statt.

## 6.0 Beschreibung des Plangebietes

Die gegenwärtige Struktur des Plangebietes kann in fünf verschiedene Nutzungen untergliedert werden. Die erste bildet der Bereich um den REWE-Markt, der im Gebiet die zentrale Versorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, untergeordnet aber auch mit Drogerieartikeln, übernimmt. Hierauf folgt der Bereich des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bahnhofs mit einer Gaststätte und zwei Wohnungen in den oberen Geschossen. An diesem ist südlich der leerstehende ehemalige Lidl-Markt angebaut. Als Nutzungsstruktur ist für diesen Bereich Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

Westlich vom Bahnhof und ehemaligem Lidl-Markt ist ein zweigeschossiges Wohnhaus vorhanden, um das in der 18. Änderung des B-Plans Nr.

25 ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist.

Nach Westen und Süden schließen hieran die Gehölzbestände in den Böschungen zum Heilteich (Kurpark) an, die als öffentliche Grünfläche funktional zur benannten Parkanlage gehören.

Schließlich sind die Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung anzusprechen. Dies ist als öffentliche Verkehrsfläche die Bahnhofstraße, die vom Knoten Bahnhofstraße / Zum Wasserturm / Zur Alten Post bis zur im Süden angrenzenden Palettenfirma führt. An diese bindet unmittelbar westlich der Bereich des Busbahnhofs an.

Die östlichen Flächen im Plangebiet bis zum Bereich der Deutschen Bahn AG werden als Stellplätze und Privaterschließung genutzt und reichen vom Straßenzug "Zum Wasserturm" bis zur Palettenfirma. Sie liegen im Bereich der festgesetzten Sondergebiete.

Schließlich bilden die Flächen für Bahnanlagen die östliche Grenze des Plangebietes. Diese sind zu den vorgelagerten Stellplätzen durch eine Hecke mit einer Baumreihe abgegrenzt. Der Haltepunkt Marienheide wird durch zwei Zuwegungen, eine Treppenanlage gegenüber dem Bahnhof und einer Rampe, die zum Bereich "Zum Wasserturm" führt, an den Siedlungsbereich Marienheide angeschlossen.

Der gesamte Bereich weist außerhalb der angesprochenen Grünanlagen eine Überbauung von annähernd 100% auf. Es ist davon auszugehen, dass (siehe Luftbild im Umweltbericht) die Sondergebietsflächen schon vor der 18. Änderung des B-Plans Nr. 25 zu annähernd 100% überbaut waren. Eine in der 18. Änderung für den ganzen Bereich vorgesehene geschlossene Bauweise ist bis heute nicht umgesetzt worden. So befindet sich zwischen ehemaligem Bahnhofsgebäude und heutigem REWE-Markt die Außengastronomie der Gaststätte, die aufgrund der Bedeutung und Lage in diesem Teilbereich als Nutzungsmöglichkeit beibehalten werden sollte.

## 7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die 27. Änderung setzt entsprechend der im Gebiet geplanten Nutzungen drei verschiedene Gebietsnutzungen fest. Dies sind im Bereich um den Bahnhof ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, im Bereich des zukünftigen Drogeriemarktes ein Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb Drogeriemarkt (SO<sub>1</sub>) sowie um den Bereich des HIT-Marktes ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelvollsortimenter (SO<sub>2</sub>).

### Kerngebiet

Im vorhandenen denkmalgeschützten Bahnhof sind zurzeit zwei Nutzungen ausgeprägt. Dies ist maßgeblich die Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie sowie zwei Wohnungen, die sich oberhalb des Erdgeschosses befinden. Der Bahnhof mit Schuppen bildet vom Entwicklungspotenzial vielfältige Möglichkeiten im Ortskern von Marienheide. So kann potenziell die Gastronomie ausgeweitet und das Gebäude auch für kulturelle Veranstaltungen in größerem Umfang ausgestaltet werden. Das Gebäude kann auch ebenso als Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungskomplex oder beispielsweise für sportliche, gesundheitliche Zwecke genutzt werden. Die Wohnnutzung ist gegenüber den anderen gewünschten städtebaulichen Entwicklungen an diesem Standort von untergeordneter Bedeutung. Somit werden im Bebauungsplan folgende Nutzungen festgesetzt:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Sexkinos, Peepshows und jenen, die dem Glücksspiel dienen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind funktional immer der maßgeblichen Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber von untergeordneter Bedeutung.
- Ferner sonstige Wohnungen, die jedoch nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

Durch die Beschränkung von sonstigen Wohnungen auf die oberen Etagen wird gesichert, dass keine Einschränkungen des vorgesehenen Angebotes im Bereich des Erdgeschosses stattfinden. Die Wohnnutzung ist im

Kerngebiet von untergeordneter Funktion. Dies wird durch die Festsetzung gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO unterstützt, die die maximale Wohnfläche aller Wohnungen auf 35% der Geschossfläche beschränkt.

Vergnügungsstätten, wie Sexkinos, Peepshows oder jenen, die dem Glückspiel dienen, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (z.B. Handwerksbetriebe, Bordelle, KFZ-Betriebe etc.), Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die gemäß § 7 Abs. 2 allgemein zulässig wären, sowie die gemäß § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen stehen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entgegen und werden ausgeschlossen.

Die zusätzliche Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, ist in diesem Kerngebiet, das nur aus einem Gebäudekomplex besteht, städtebaulich nicht erforderlich.

#### **SO<sub>1</sub> Einzelhandel (Drogeriemarkt)**

Im Bereich um den heutigen REWE-Markt wird die Verkaufsfläche von zurzeit 923 m<sup>2</sup> aufgeteilt. 785 m<sup>2</sup> sollen einem Drogeriemarkt zugeordnet werden, eine verbleibende Verkaufsfläche von 138 m<sup>2</sup> einem sonstigen, Einzelhandels-, oder einem Handelsbetrieb, dessen Sortiment aufgrund der Verkaufsfläche von 138 m<sup>2</sup> nicht eingeschränkt werden muss. Zulässig ist ferner die Nutzung der Räumlichkeiten als Büro oder Gewerbebetrieb.

Für den Drogeriemarkt werden Kern- (kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel) und Randsortiment (alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente der Marienheider Liste auf max. 10% der Verkaufsfläche) so festgesetzt, dass der Drogeriemarkt seine Funktionen für den zentralen Versorgungsbereich von Marienheide vollumfänglich erfüllen kann.

Lebende Tiere, Handelswaffen und Munition, Briefmarken und Münzen, Antiquitäten und antike Teppiche sowie alle nicht-zentrenrelevanten Sortiment werden somit ausgeschlossen.

Einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf 600 m<sup>2</sup> bis 650 m<sup>2</sup>, wie es die Gutachterin der cima vorgeschlagen hat, wird nicht gefolgt. Bei der Ansiedlung in diesem Bereich hebt die Firma Rossmann in Marienheide auf eine Verkaufsfläche von 785 m<sup>2</sup> ab. Die Bedenken, dass hierdurch Umsatzeinbußen bei Rossmann in Meinerzhagen entstehen könnten, wird die Firma bei der Kalkulation und Zusage zu dem Standort in Marienheide auf 785 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entsprechend gewürdigt haben. Vor diesem Hintergrund ist es nicht ersichtlich, die Verkaufsfläche in Marienheide zu reduzieren.

### **SO<sub>2</sub> großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)**

Dieses Sondergebiet setzt den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelvollsortimenter fest. Hier wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m<sup>2</sup> zugelassen. Angebotsschwerpunkt bilden als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, sowie Getränke und Tabakwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel. Alle weiteren zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 5% der Verkaufsfläche zulässig. Nicht zulässig sind zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. der „Marienheider Liste“ wie lebende Tiere, Handelswaffen und Munition, Briefmarken und Münzen, Antiquitäten und antike Teppiche, Sport- und Campinggroßgeräte sowie Elektrogroßgeräte, die ein nicht standortadäquates Angebot darstellen würden. Durch die Ansiedlung des Marktes kann die notwendige zentren- und nahversorgungsrelevante Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung gewährleistet werden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Das Plangebiet ist außerhalb der Grünflächen heute schon zu knapp 100% überbaut. Die Realisierung der Vorhaben bedingt aufgrund der Zwangspunkte wie den steilen Böschungen zum Heilteich im Westen, der Verlauf der DB-Strecke im Osten, der Verlauf des Straßenzuges "Zum Wasserturm" im Norden und den Gewerbebetrieben im Süden eine Vollausschöpfung der Flächen für bauliche Anlagen. Somit wird die Grundflächenzahl in beiden Sondergebieten sowie im Kerngebiet auf 1,0

festgesetzt. Erhebliche oder schwerwiegende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gehen damit gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht einher. Für die schadlose Regenwasserbeseitigung (siehe Kapitel Regenwasserbeseitigung) werden die mit den zuständigen Behörden abgestimmten notwendigen planerischen und technischen Voraussetzungen geschaffen. Die GRZ 1,0 fixiert den Status Quo.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird weitgehend durch die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dabei greifen die Höhenfestsetzungen der 27. Änderung auf die Bestandshöhen des denkmalgeschützten Bahnhofes und des Gebäudes vom heutigen REWE-Markt zurück und lassen einen Spielraum von ca. 50 cm. Für den Bereich um den heutigen REWE-Markt wird eine maximale Gebäudehöhe von 7 m, für den Bereich um den Bahnhof eine maximale Firsthöhe von 13 m über Gelände und für den zukünftigen HIT-Markt eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12 m über Gelände festgesetzt. Die Attika des HIT-Marktes wird dabei auf ca. 9 m über Gelände liegen, die von der Gebäudekante zurückliegenden notwendigen Gebäudeaufbauten (Belüftung etc.) weisen eine Höhe von max. 3 m über dem Dach auf. In der Höhenentwicklung stellt sich somit der denkmalgeschützte Bahnhof, der im Zuge der Umsetzung der Vorhaben freigestellt wird, als höchstes Gebäude im Plangebiet heraus, was die Sonderstellung des Baudenkmales unterstreicht.

Die zukünftigen Gebäude bleiben aus Sicht des Heilteiches weitgehend durch den vorhandenen Gehölzbestand visuell eingebunden, wenn sich auch durch die notwendigen Bau-/Geländearbeiten eine zeitlich befristete starke Transparenz im Bereich der Gehölze (Fällen mit Nachpflanzungen im oberen Böschungsbereich) einstellen wird.

### **Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

Für den Bereich des Bahnhofes wird die offene Bauweise, für die Sonderbauflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulassen. Die flächige Reglementierung der Baukörper erfolgt für den REWE-Markt durch Baugrenzen, die das heutige Gebäude umfahren, für den denkmalgeschützten Bahnhof durch Baulinien, um den denkmalgeschützten Baukörper in seiner Grundstruktur zu sichern. Im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters ist im SO2-Gebiet aufgrund der topografischen Zwangspunkte und dem Verlauf der Bundesbahn sowie vor dem Hintergrund der notwendigen Verkaufsfläche die größtmögliche Breite für den Baukörper festzusetzen. In Anbetracht der benachbar-

ten Nutzungen öffentliche Verkehrs- und Grünfläche im Westen, Bahnanlage im Osten und Gewerbebetriebe ähnlicher baulicher Ausprägung im Süden und der notwendigen Größe des Baukörpers ist diesem Sondergebiet baulich eine gewerbegebietsgleiche Ausprägung zuzusprechen, sodass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in diesem Bereich die Abstandsflächen des Baukörpers mit  $0,25H$ , mindestens jedoch mit 3 m Breite festgesetzt werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche kommt die notwendige Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen, im Bereich der Bahn werden entsprechende Gestattungsverträge zwischen Vorhabenträger und DB AG geschlossen. Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.

### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich maßgeblich auf die Sondergebiete. Hier werden die dem Gebietscharakter entsprechenden Dachformen festgesetzt und die Fassadengestaltung auf den Ausschluss nicht ortsgerechter oder nicht adäquater Baumaterialien beschränkt.

Für den Bereich des denkmalgeschützten Bahnhofes werden keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen, da hier die Belange des Denkmalschutzes überwiegen.

## **7.3 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen festgesetzt. Mit Ausnahme des fertiggestellten Busbahnhofes liegt der gesamten Erschließung ein Entwurf "Verkehrsanlagen" zugrunde, der in den wesentlichen Zügen mit der Gemeinde Marienheide und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt bzw. vorabgestimmt ist.

Die Ermittlung der zu erwartenden Verkehre erfolgt auf Basis von Analogieschlüssen zum HIT-Markt Engelskirchen und durch Befragung der Anlieger. Es ist mit folgendem täglichen Verkehrsaufkommen zu rechnen:

### **HIT-Markt Marienheide**

HIT                    3 Sattelzüge/Tag  
                         5 mittelgroße LKW/Tag  
                         5 7,5 t/Tag

Drogeriemarkt        3 kleinere LKW's/Tag

Palettenfirma        10 Sattelzüge/Tag

Schraubenhersteller 5 Sattelzüge/Tag

PKW-Aufkommen:

1.500 Kunden/Tag für HIT  
   200 Kunden/Tag für Drogeriemarkt  
1.700 Kunden/Tag

Es ist somit von ca. **3.500 bis 4.000** Fahrzeugbewegungen (der Verkehr zur Gaststätte im Bahnhof ist hierbei berücksichtigt) pro Tag auszugehen.

Der Entwurf der Planung der Verkehrsanlagen wurde so ausgestaltet, dass er die oben angeführten Fahrzeugbewegungen gut abwickeln kann. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass es sich im Wesentlichen um eine Reaktivierung von zuvor aufgegebenen Einzelhandelsflächen mit zum Teil ähnlichem Verkehrsaufkommen handelt.

Das integrierte Handlungskonzept sowie das Verkehrskonzept für den Innerortsbereich von Marienheide sind weiter entwickelt worden. Die Verkehrsmengen des Plangebietes können im Verkehrsnetz gut aufgenommen werden. Änderungen im übergeordneten Verkehrsnetz von Marienheide werden zusätzlich die notwendige Leichtigkeit der Verkehre im Innerortsbereich von Marienheide gewährleisten. Planerische Abstimmungen liegen hierzu vor.

Auch das integrierte Handlungskonzept von Marienheide greift die hier vorliegende Planung auf. Konkurrierende Konflikte sind weder mit dem InHK noch mit anderen laufenden Planungen gegeben.

Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet folgt im Wesentlichen jenen Flächen, die auch schon durch die 18. Änderung des B-Plans Nr. 25 als Verkehrsfläche festgesetzt waren. Kleinere Abweichungen von dem Verlauf finden im Süden statt, wo die Straße im Randbereich zu den Böschungen des Heilteiches verläuft und die Erschließung der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe sichert. Die Di-

mensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt den Begegnungsverkehr LKW / LKW und weist Breiten zwischen 6,50 m und 7,00 m auf.

Ein Wenden von Fahrzeugen erfolgt wie heute auf den Grundstücken der Anlieger.

Am Ende der Bahnhofstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ein Wendehammer für Fahrzeuge bis zur Größe eines 3-achsigen Müllfahrzeuges festgesetzt.

Auf die Situation der Verkehrsfläche im Bereich des Heilteichhanges muss an dieser Stelle besonders eingegangen werden.

Auf Basis der Untersuchungen von Geo Consult "Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung für den HIT-Verbrauchermarkt in Marienheide Bahnhofstraße" (2017) muss der Bau der öffentlichen Verkehrsfläche und des HIT-Marktes unter Vorkehrungen von umfangreichen Hangsicherungsmaßnahmen erfolgen. Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche am Rand des Plateaus zu den Böschungen des Heilteiches muss im Bereich des Straßenverlaufs die Oberkante der Böschung des Heilteiches um ca. 3,50 m abgetragen und wahrscheinlich durch eine Bohrpfahlwand mit rückwärtiger Verankerung die Standsicherheit der Böschungen gewährleisten. Nach Errichtung der Hangsicherung werden die Böschungen wieder auf das heutige Niveau angefüllt, mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt und die Straße auf heutigem Oberflächenniveau gebaut.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird der Busbahnhof in seinen heutigen Dimensionen sowie daran angrenzend eine Mehrzweckfläche, die den Übergang zwischen Bahnhofstraße, Kleinbahnweg und Gelände des Busbahnhofs bildet, festgesetzt. Eine weitere kleinflächige öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bildet der fußläufige Zugang zur Rampe auf den Bahnsteig des Haltepunktes Marienheide.

### **Private Verkehrsflächen**

Zur unterstützenden Erschließung der Stellplätze für das Kerngebiet und die Sondergebiete wird im Osten parallel zum Verlauf der DB-Strecke eine 6 m breite private Erschließungsstraße, die an den Straßenzug "Zum Wasserturm" angebunden ist festgesetzt. Die Einmündung bleibt öffentliche Verkehrsfläche. Beiderseits dieser Erschlie-

Bungsstraße liegen die Stellplätze, die dem Kerngebiet und den Sondergebieten zuzuordnen sind. Das zuzuordnende Stellplatzangebot entspricht der Anlage zu Nr. 51.11 zur Verwaltungsvorschrift der Bauordnung Nordrhein-Westfalen, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vom 23. Nov. 2000, für die festgesetzten Nutzungen.

In diesen Bereichen ist eine Andienung der Einzelhandelsbetriebe durch Sattelzüge nicht vorgesehen. Diese erfolgt ausschließlich über die Bahnhofstraße.

Ein Teil der zukünftigen Stellplätze liegt auf dem Bereich der Flächen der Bundesbahn. Hier werden zurzeit Vertragsverhandlungen mit der DB Netz und DB Immobilien geführt. Gemäß Absprache mit der DB AG werden zur Sicherung der Bahnflächen diese gemäß § 9 Abs. 2 BauGB als bedingt befristete Flächen festgesetzt.

### **Grünflächen**

Als Grünflächen werden zwei Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Der erste große zusammenhängende Bereich umfasst die Flächen der Böschungen zum Heilteich, die durch einen heterogenen Gehölzbestand geprägt sind. Im Zuge der notwendigen Hangsicherung müssen die Gehölze zum Teil beseitigt werden. Nach Herrichtung des Geländes werden diese durch Anpflanzung bodenständiger Gehölze wieder hergestellt. An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass der Hang zum Heilteich überwiegend aus heterogenem Bauschutt und Ablagerungen besteht und Neigungsverhältnisse von bis zu 1:1 und mehr aufweist. Die für die Straßen zum HIT-Markt notwendige Verankerung der Böschungsflächen tragen insgesamt zu einer Sicherung des Hanges bei, der ohne Gehölzbewuchs bezüglich Abtrag und Rutschungen eine latente Gefahr gegenüber der angrenzenden Parkanlage darstellen würden.

Zwei weitere kleinere Bereiche, die als grüne Inseln in der Mehrzweckfläche im Randbereich des Busbahnhofes vorhanden sind, werden als Verkehrsgrün im Bebauungsplan gesichert.

### **Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

In der 27. Änderung des BP 25 wird im Straßenraum sowie im Bereich zwischen heutigem REWE-Markt und denkmalgeschützten Bahnhof der straßenprägende Baumbestand durch die Festsetzung geschützt. Die Platzatmosphäre wird im Bereich der heutigen Außengastronomie des Bahnhofes durch Baumanpflanzungen aufgewertet.

### **Maßnahmen zum Schutz der Natur**

Die Fällarbeiten sind auf den Zeitraum von Oktober bis ausschließlich 1. März zu beschränken. Außerhalb dieser Zeit sind Fällarbeiten nur nach Freigabe durch die Gemeinde Marienheide auf Basis der Aussagen eines Fachgutachters möglich. Die Untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist ins Benehmen zu setzen.

## **7.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Als nachrichtliche Übernahme wird das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Bahnhofs in den Bebauungsplan übernommen (siehe hierzu Kapitel 5.6).

## **8.0 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, der sonstige notwendige Leitungsbestand (Telekom etc.) sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet und unmittelbar daran angrenzend.

## **9.0 Schadloose Beseitigung des Regenwassers**

Zur schadloosen Beseitigung des Regenwassers sind umfangreiche siedlungswasserwirtschaftliche Ingenieurleistungen beauftragt. Der vorhandene Kanalbestand wurde durch eine Fachfirma untersucht. Auf deren Ergebnisse wird zurzeit der Entwurf zur schadloosen Regenwasserbeseitigung erarbeitet. Die Situation und notwendigen siedlungswasserwirtschaftlichen Planungen wurden am 11.10.2017 in einem Termin mit der Unteren Wasserbehörde, dem Wupperverband, der Gemeinde Marienheide und dem planenden Büro erörtert.

Der Bestand, der heute dem Netz im Bereich Zum Wasserturm zugeführt wird, weist ausreichende Kapazitäten auf, um für diesen Bereich des Plangebietes auch mit Umsetzung der Planung die schadloose Regenwasserbeseitigung zu gewährleisten. Für den südlichen Bereich des Plangebietes, um den geplanten Verbrauchermarkt, wird die schadloose Regenwasserbeseitigung mittels gedrosselter Einleitung in den Heil-

teich die siedlungswasserwirtschaftlichen Erfordernisse gewährleisten. Hierzu werden eigenständige wasserrechtliche Anträge erarbeitet. Siedlungswasserwirtschaftliche Belange stehen der Umsetzung/Realisierung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

## 10.0 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

## 11.0 Immissionsschutz

Seitens der ACCON GmbH, Ingenieure für Schall- und Schwingungstechnik, wurde ein Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt.

Vom Plangebiet gehen auf die angrenzenden Nutzungen keine negativen Wirkungen aus. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch im Bereich des ehemaligen Bahnhofes schutzwürdige Räume gemäß DIN 1409 an der Ostseite des Gebäudes so zu sichern, dass in den Räumen die notwendigen Lärmwerte eingehalten werden können. So setzt in Absprache mit dem Gutachter der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für den Ostteil des Gebäudes fest, dass in schutzwürdigen Räumen gemäß DIN 1409, dies sind zum Beispiel Büros, Arbeitsstätten, Zimmer in Wohnungen, die dauerhaft genutzt werden, wie Wohn-, Schlafzimmer etc., fest, diese nur mit Fenstern zu versehen, die nicht zu öffnen sind. Hierdurch bleiben die Vorgaben und Regelungen der TA-Lärm städtebaulich umgesetzt. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind für die rechtswirksame Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 12.0 Kampfmittel und Altlasten

### Kampfmittel

Auf Basis der Rückläufe zur Datenbeschaffung liegen keine Hinweise vor, dass im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind.

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen großflächig seitens des Oberbergischen Kreises Eintragungen im Verdachtsflächenkataster vor. Vor diesem

Hintergrund wurde seitens des Vorhabenträgers das Büro Geo Consult zur Erstellung einer Baugrunduntersuchung (28.04.2017), eine Abfall- und verwertungstechnische Überprüfung (01.06.2017) fertiggestellt. Vertiefende Ausführungen sind den beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

Im gesamten Untersuchungsbereich kommen keine natürlichen Bodenbildungen vor. Der Oberboden weist Umlagerungen mit organischen Beimengungen und partiell geringem Anteil an Gesteins- und Ziegelbruch auf. Hierunter befinden sich verschiedene Auffüllungen mit variierenden Anteilen an Kies, Sandschluff, Gesteinsbruch, Schotter und untergeordnet Schlacke und Betonbruch. Partiiell findet sich auch Schluffstein mit mindestens mitteldichter Lagerung, unter dem abermals Auffüllungen bzw. weiterer verwitterter Schluffstein in geringem Verwitterungsgrad zu erwarten ist.

Bezüglich der Deponieverordnung ist der untersuchte Boden der Deponieklasse 0 zuzuordnen. Erhöhte Schadstoffgehalte wurden von Geo Consult nicht gemessen.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises sind an dieser Stelle noch folgende Punkte anzumerken:

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen umweltgeologische und abfalltechnische Gutachten vor, die im Auftrag der DB zur Umplanung der Haltestelle Marienheide erstellt wurden. Vor Umsetzung der Maßnahme sollten diese bei der Unteren Bodenschutzbehörde eingesehen werden. Sie sind im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial anfallen wird. Bei dem anfallenden Bodenaushub handelt es sich um eher gering belastetes Bodenmaterial, welches auf einer Deponie der Klasse 0 entsorgt oder nach behördlicher Vorgabe verwertet werden kann.

Sämtliche Tiefbauarbeiten auf dem Altstandort sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzusprechen, gutachterlich zu begleiten und abschließend zu dokumentieren. Diese Anregungen werden als Hinweis auf dem Urkundsplan eingetragen.

## 13.0 Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit

### Natur und Landschaft

In diesem Abschnitt wird schwerpunktmäßig die Situation behandelt, die der Bebauungsplan bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, hier nicht besonderer Artenschutz, und deren biologische Vielfalt umfasst.

Maßgeblich zielt die inhaltliche Ausgestaltung dieses Abschnittes auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungswirkungen oben genannter Schutzgüter. Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung muss aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der spezifischen Situation eine Zweiteilung der Kompensationsermittlung erfolgen.

Der erste Tatbestand zeigt auf, dass das Plangebiet mit Ausnahme der Grünflächen im Bereich der Bahnanlage und den Böschungen zum Heilteich fast zu 100% durch bauliche Anlagen überbaut ist. Die baulichen Anlagen umfassen den vorhandenen Gebäudebestand, die großflächig versiegelten Flächen bis hin zu den gepflasterten sowie in Schotter ausgeführten Lagerflächen im südlichen Plangebietsbereich. Der maßgebliche reale Eingriff findet somit durch die Ausweitung der Stellplätze und in geringem Umfang der SO<sub>2</sub>-Gebietsfläche auf der heutigen Grünfläche der Bahn und insbesondere durch die notwendige Hangsicherung an den Böschungen zum Heilteich statt.

Hier gehen vorübergehend die auf den Böschungen stockenden Gehölze in einem Umfang von ca. 1.000 m<sup>2</sup> verloren. Dies ist notwendig, da der Hangbereich zum Heilteich schon heute keine ausreichend sichere Standfestigkeit aufweist. Die Sicherung des Hanges bewirkt über die Sicherung des Baugrunds für den geplanten HIT-Markt und die öffentliche Verkehrsfläche hinaus auch generell eine Sicherung der teils zu steil angelegten Böschungen zum Heilteich, die aus heterogenem Aushubmaterial, teils ungeordnete und wenig verfestigte Ablagerungen, entstanden sind. Insgesamt ist für die genannten vorübergehenden Inanspruchnahmen von einem Defizit von ca. 20.000 Punkten (nach dem Verfahren nach Froelich & Sporbeck) auszugehen.

Im Zuge der notwendigen Sanierung der Kaskade müssen vorübergehend begleitende Gehölze kleinflächig beseitigt werden. Nach Herstellung

der Kaskade erfolgen in diesen Bereichen Neuanpflanzungen mit Gehölzen aus der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises (25.10.2017) ist diese kleinflächige Inanspruchnahme, die maßgeblich durch die Wiederanpflanzung kompensiert wird, zusätzlich durch eine unterstützende Maßnahme für die Funktionalität der Parkanlage mit ihren angrenzenden Gehölzbeständen des Heilteiches zu ergänzen. Diese funktionale Aufwertung wird in der ökologischen Gesamtbetrachtung durch das Aufhängen von fünf Fledermauskästen außerhalb der Wirkungen des Baubetriebes mit Eignung für die Zwergfledermaus erzielt. Diese werden mit Beginn der Sanierungsarbeiten im Frühjahr 2017 durch einen Fachgutachter an geeigneter Stelle aufgehängt. Da die Kästen von mehreren Fledermausarten genutzt werden können, wird diese Maßnahme zu einer leichten Steigerung in der faunistischen Ausstattung des Heilteichbereiches führen.

Der zweite an dieser Stelle zu berücksichtigende Tatbestand ist die Gegenüberstellung der Festsetzungen der gültigen 18. Änderung des BP 25 und der notwendigen Festsetzungen der 27. Änderung.

Die 18. Änderung sah im Bereich der Sondergebietsflächen eine Grundflächenzahl zwischen 0,6 und 0,8 vor. Da die Möglichkeiten einer Einschränkung der Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 nicht festgesetzt wurde, ist für das SO-Gebiet durchgängig eine Überbauung von 0,8 durch Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung möglich. Die Sondergebietsflächen kamen jedoch auf Bereichen zu liegen, die vor der 18. Änderung schon zu knapp 100% überbaut waren. Entsiegelungsmaßnahmen oder der Rückbau baulicher Anlagen im Umfang von 20%, die die Umsetzung der festgesetzten GRZ von 0,8 zur Folge gehabt hätten, haben nicht stattgefunden.

Mit der notwendigen Festsetzung einer GRZ von 1,0 setzt die 27. Änderung im Wesentlichen den realen Bestand fest. Rechtlich bestehen jedoch Unterschiede, insbesondere im Bereich der SO-Fläche und der Mischgebietsfläche in einer Größenordnung von 20% im Bereich der SO-Flächen und 40% im Bereich der Mischgebietsfläche (die real ebenfalls zu 90% überbaut ist).

Vor diesem Hintergrund wurde, um den realen Bestand entsprechend zu berücksichtigen, in der Gegenüberstellung 18. und 27. Änderung für

die Differenz zwischen der festgesetzten GRZ von 0,4 bis 0,8 der 18. Änderung und der GRZ von 1,0, die im Zuge der 27. Änderung notwendig ist, ein Punktwert von drei eingestellt, was gemäß Verfahren Froelich & Sporbeck dem Wert von Gleisanlagen, unbefestigten oder geschotterten Wegen, Schuttplätzen oder intensiv genutzten Bereichen von Einfamilien- und Reihenhausbereichen entspricht. Hieraus ergibt sich ein zusätzliches Kompensationsdefizit von 6.527 Punkten, was ebenfalls über städtebauliche Verträge durch Zuordnung externer Ausgleichsflächen und/oder durch Ablösung über das gemeindliche Ökokonto zu kompensieren ist.

### **Besonderer Artenschutz**

Im Zuge des Planverfahrens wurden faunistische Untersuchungen zur Haselmaus, zu Fledermäusen und zu Reptilien im Plangebiet durchgeführt. Es wurden künstliche Verstecke für Reptilien ausgelegt, Haselmauskästen aufgehängt, Untersuchungen mit dem BAT-Detektor zu Fledermäusen und Untersuchungen im Zuge des Abrissantrages zu planungsrelevanten Arten in und um den Gebäuden des freistehenden ehemaligen Lidl-Marktes und des Wohnhauses an der Oberkante des Heilteiches durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises. Ein Sondertermin mit Vertretern des ehrenamtlichen Naturschutzes des Oberbergischen Kreises, der Gemeinde Marienheide, dem untersuchenden Büro Dr. Denz und dem planenden Büro fand am 11. September 2017 statt.

Zu diesem Zeitpunkt war schon ein Großteil der Untersuchungen durchgeführt worden, sodass eine solide Absprache über die weiteren Vorgehensweisen mit genannten Teilnehmern getroffen werden konnte. Nach diesem Termin fanden die abschließenden Untersuchungen bis Mitte Oktober statt. Die Besichtigung der Gebäude wurde am 10. Oktober durchgeführt. Die Ergebnisse liegen in einem Protokoll und Abschlussbericht der Unteren Naturschutzbehörde vor. Rückläufe im Zuge des Abrissantrages aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden am 25. Oktober 2017 in das Planverfahren eingestellt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ergibt sich folgende Situation:

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Reptilien und der Haselmaus auszuschließen. Zwergfledermäuse kommen im Plangebiet vor. Essenzielle Nahrungshabitate und Quartiere wurden nicht ange-

troffen. Im Zuge der Gebäudeuntersuchung ergab sich dort an einer Stelle an einem Rolladenkasten die Situation, dass die Nutzung des Rolladenkastens als nicht essenzielles Zwischenquartier nicht auszuschließen war. Hierdurch können, je nach Zeit des Abrisses Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 ABs. 1 Nr. 1 BNatSchG "Töten und Verletzen von Tieren" ergeben. Somit wurde eine Bauzeitenregelung bzw. eine Schutzmaßnahme in das Planverfahren eingestellt, die im Grunde die Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes vermeidet. So ist der Abbruch des Wohnhauses in die Zeit vom 15.11.2017 bis spätestens zum 28.02.2018 vorzunehmen. Sollte der Abbruch in späterer Zeit erfolgen, ist der Rolladenkasten so zu verschließen, dass eine Nutzung als Zwischenquartier oder Besiedelung durch Fledermäuse sicher auszuschließen ist. Diese Vorgabe wurde, genauso wie die Bauzeitenregelung zum allgemeinen Artenschutz bezüglich der Fällarbeiten in die Zeit vom 01. Oktober bis ausschließlich 01. März zu legen, als Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft in dem Bebauungsplan festgesetzt (siehe vorangegangene Kapitel).

Mit den im Bauleitplanverfahren getroffenen Regelungen und Festsetzungen können somit Konflikte mit dem besonderen und allgemeinen Artenschutz ausgeschlossen werden.

### **Umweltschadensgesetz**

Das Bauleitplanverfahren erfolgt zweistufig. Hierzu wurden ein Grünordnungsplan und die Erstellung des Umweltberichtes, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzprüfung Stufe 2 sowie die Vorprüfung des Einzelfalls beauftragt. Die Ergebnisse sind als integrierte Darstellung im Umweltbericht enthalten. Demnach liegen keine Konflikte mit den Regelungen des Umweltschadensgesetzes bzw. mit den Regelungen des § 19 BNatSchG vor.

### **Umweltverträglichkeit**

Aufgrund der hohen Vorbelastungen und der weitgehenden Versiegelung der Flächen im Plangebiet sind die Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft/Ortsbild, umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit, dies insbesondere unter dem Aspekt kumulierender Wirkungen mit anderen Planungen im Gebiet, überwiegend als gering zu werten. Es ist ferner davon auszugehen, dass die Überplanung der vorhandenen Schmutz- und Regen-

wasserentsorgung zu einer deutlichen Verbesserung der örtlichen Situation, insbesondere im südlichen Plangebiet, beiträgt.

Erhebliche Risiken, besonders im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen gehen aufgrund der Festsetzungen und Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes und der darauf folgenden nächsten Genehmigungen auf den Bereich Marienheide nicht aus. Mit der Überplanung bzw. der Neuschaffung des Lebensmittelvollsortimenters ist davon auszugehen, dass die verwendeten Anlagen dem neuesten Stand der Technik entsprechen und somit geringe Emissionswerte aufweisen. Über den Einsatz regenerativer Energien ist zurzeit nichts bekannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen jedoch der Verwendung solcher Anlagen nicht entgegen.

Die Planung kann umweltverträglich realisiert werden.

## 14.0 Städtebauliche Daten

Sonderbaufläche SO <sub>1</sub>	2.038 m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche SO <sub>2</sub>	4.892 m <sup>2</sup>
Kerngebiet	1.500 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	1.838 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	2.177 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.722 m <sup>3</sup>
private Verkehrsflächen	1.127 m <sup>2</sup>
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.438 m <sup>2</sup>
davon überlagerte Bahnfläche:	371 m <sup>2</sup>
Bahnfläche	390 m <sup>2</sup>
davon nach Feststellungsbescheid	18,36 m <sup>2</sup> SO <sub>2</sub>
und 355 m <sup>2</sup> private Verkehrsfläche (Stellplätze)	
Gesamtsumme Plangebiet (Ist-Zustand)	17.049 m <sup>2</sup>

## 15.0 Grunderwerb/Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbunden sind, trägt der Antragssteller, Herr Hendrik Pilatzki. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen werden alle anderen Flächen in das Eigentum des Antragsstellers übergehen.

**Aufgestellt:**

Wiehl, im Oktober 2017