

Gemeinde Marienheide



BEGRÜNDUNG

**zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern
Marienheide"**

gem. § 13a BauGB

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I.S.2414)
in der zur Zeit gültigen Fassung

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erlangte am 29.09.1969 Rechtskraft. In der Folgezeit wurden wegen geänderter städtebaulicher Zielsetzungen mehrere Fortschreibungen des Bauleitplanes durchgeführt. Durch die 10. Änderung und Ergänzung, die am 29.01.1997 Rechtskraft erlangte, wurde der Geltungsbereich erweitert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Marienheide und umfasst die Grundstücke Flur 4, Flurstück-Nrn. 2074, 2075, 2088, 2089, 2712, 2713, 2823, 2824, 2825, 2827, 2894, 3058 tlw. und 3059. Der Bereich wird begrenzt durch die B 256 im Norden, östlich durch die Bahnanlage, südlich durch den Verbrauchermarkt und im Westen durch die Bahnhofsstraße.

3. Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ an der Bahnhofstraße im Bereich der sog. „Kälberweide“ ist eine Ansiedlung von Einzelhandel geplant. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit (Lebensmittel-)Einzelhandel sowie unter anderem eine Elektrofahrradverleih und -tankstation im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen ermöglicht werden.

Eine bauliche Entwicklung der „Kälberweide“ ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um eine Durchgängigkeit bzw. bauliche Abfolge entlang der Bahnhofstraße und den baulichen Zusammenhang zur Hauptstraße herzustellen.

Im nördlichen Plangebiet, im Einmündungsbereich der Hauptstraße in die Bahnhofstraße, ist eine Terrassenüberdachung mit zusätzlicher Außengastronomie geplant. Die private Grundstücksfläche liegt jedoch in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können, ist eine Anpassung der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan sowie eine Erweiterung der bestehenden Baugrenze für das Erdgeschoss erforderlich.

Eine Erweiterung des Wohnhauses an der Hauptstraße Nr. 60 ist derzeit nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung einer II-geschossigen geschlossenen Bauweise ermöglichen einen Anbau auf gleicher Geschosshöhe und die Umnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen.

4. Verfahren

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Plangebiet mit Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches und umfasst deutlich weniger als 20.000 qm. Da auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird, liegen die Voraussetzungen für eine Änderung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren vor. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen und ein Umweltbericht ist ebenso nicht erforderlich. Auch eine landschaftspflegerische Bewertung entfällt, da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung vorliegend für diesen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB keine Anwendung findet. Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

5. Übergeordnete Planungen und zu berücksichtigende Fachplanungen

5.1 Planungsrechtliche Situation

Der Landesentwicklungsplan stellt den Bereich als Siedlungsraum dar und legt den Ort Marienheide als Grundzentrum fest.

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält eine Darstellung als gemischte Baufläche. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel ein Misch- bzw. Kerngebiet festzusetzen ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 verbindlicher Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 26. Änderung setzt für das unbebaute Grundstück ein Mischgebiet für Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf max. drei festgesetzt. Die Gebäude sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von 40-45° zu errichten. Für das MI ist nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Grundflächenzahl von 0,6 als zulässige Obergrenze festgesetzt worden. Firstrichtungen und Baugrenzen bestimmen die Lage und die Ausrichtung der Gebäude.

5.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans bzw. Landschaftsschutzgebietsverordnung.

5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet liegt gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Marienheide innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Marienheide. Die wesentlichen Handelsentwicklungen sind auf das Hauptzentrum zu konzentrieren, um dessen Zentralität perspektivisch zu erhöhen.

5.5 Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Integrierten Handlungskonzeptes für den Ortskern. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist aus dem städtebaulichen Grundkonzept abgeleitet.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Nutzung darstellen. Deshalb bleibt im nördlichen Bereich die Festsetzung des Mischgebietes (MI) im Sinne des § 6 Bau NVO bestehen.

Im Bereich der sog. „Kälberweide“ soll eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO in Anlehnung an den angrenzenden Verbrauchermarkt erfolgen, um eine städtebauliche Dichte von Nutzungskonzentrationen im Ortskern zu erzielen.

Die für einen Ortskern typische Durchmischung der Nutzungen von Einzelhandel, Dienstleistungen bis zum barrierefreien innerörtlichen Wohnen ist auch Ziel des städtebaulichen Grundkonzeptes aus dem Integrierten Handlungskonzept.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO bleiben im Mischgebiet unverändert. Im Kerngebiet wird die GRZ auf 1,0 und die GFZ auf 2,0 festgesetzt.

Die Geschossigkeit im nordwestlichen Teil des Plangebietes bleibt unverändert.

Für den rückwertigen Bereich wird eine max. II-geschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt. Ein barrierefreier Anbau an das vorhandene Wohnhaus ist daher möglich.

Im Kerngebiet wird die III-Geschossigkeit als zwingende Bauweise festgeschrieben, um Brüche in der Höhenentwicklung in Anlehnung an die umgebene bestehende Bebauung zu verhindern.

Zudem wird eine Fassadenhöhe für den Hauptbaukörper entlang der Bahnhofstraße festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild trotz unterschiedlicher Dachformen zu gewährleisten.

6.3 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche mit ihren Baugrenzen wird der Verkehrsplanung angepasst.

Entlang der B 256 wird im westlichen Bereich eine Baugrenze für das Erdgeschoss und zurückspringend eine Baugrenze für die Obergeschosse festgesetzt. Damit soll der exponierten Stellung der Bebauung und der vorhandenen, erforderlichen Belichtung des bestehenden Gebäudes Rechnung getragen werden.

Die erweiterte überbaubare Fläche für den rückwärtigen Bereich an der B 256 wird ebenfalls durch Baugrenzen festgelegt.

Der geplante Baukörper an der „Kälberweide“ wird im Kreuzungsbereich ein wenig abgerückt. Die zur südlichen Verkehrsfläche gestaffelte Baugrenze wird begradigt, sodass die Umsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Arkadengang realisiert werden kann.

6.4 Bauweise

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung in der „geschlossenen Bauweise“, die einerseits mit dem städtebaulichen Ziel einer behutsamen Nachverdichtung mit einer einheitlichen geschlossenen Bebauung im Ortskern begründet wird. Andererseits ist aus schallschutztechnischen Gründen entlang der Hauptstraße eine geschlossene Bebauung erforderlich.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude gem. § 22 Abs. 3 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Um auf der sog. „Kälberweide“ für das Erdgeschoss eine größere Ausnutzung zu ermöglichen, wird für dieses die Baugrenze erweitert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zudem angepasst, um eine rückwärtige Andienung des Wohn- und Geschäftshauses von der Bahnhofstraße aus zu ermöglichen.

6.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße wird entsprechend der Verkehrsplanung im Rahmen des InHK angepasst. Hierfür wird ein Teil der Bauflächen für zusätzliche Verkehrsflächen beansprucht. Durch ein Sichtdreieck entsteht eine Fläche, die von Einfriedungen und Anpflanzungen über 60 cm freizuhalten ist. Um den Fußgängerverkehr zukünftig sicher zu der Park-and-Ride-Anlage zu führen und einen Anschluss an den Gehweg unter dem Brückenbauwerk herzustellen, wird von der südöstlichen Seite des geplanten Gebäudes (Arkadengang), die öffentliche Verkehrsfläche um 1,5 m verbreitert.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An den in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur B 256 hin, sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016 zu erfüllen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasserbehandlung

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt durch Anschlüsse an die vorhandenen Mischwasserleitungen.

7.2 Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserentsorgung soll für die Dachflächen und für die öffentliche Verkehrsfläche durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in der „Bahnhofstraße“ erfolgen.

Die Einleitung ist gem. §§ 2,3,5 und 7 WMG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7.3 Versorgungsleitungen

Das bestehende Versorgungsnetz (Löschwasser, Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

8. Immissionen/Emissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein, insbesondere die Verkehrsimmissionen von der Hauptstraße (B256).

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

9. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es handelt sich weitgehend um Flächen, die durch menschlichen Einfluss verändert worden sind.

Durch die 28. Änderung wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, da das Plangebiet durch anthropogene Einflüsse fast vollständig überformt ist.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine geschützten Biotope/Biototypen nach § 30 BNatSchG (nach Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW mit Stand vom 31.07.2015) vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

10. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 3 BauBG abgesehen, da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

11. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG-2009 sind die Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten berücksichtigt und geprüft worden.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenso für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

12. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet der 28. Änderung weist eine Gesamtfläche von ca. 3.790 m² auf. Davon entfallen ca. 1.890 m² auf das Mischgebiet, ca. 1.400 m² auf das Kerngebiet und ca. 500 m² sind Straßenverkehrsflächen.

13. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ gefasst.

In seiner Sitzung am 22.11.2017 wurde beschlossen das Änderungsverfahren mit modifizierten Geltungsbereich und geänderter Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

14. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

15. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten durch diese Bebauungsplanänderung keine weiteren Kosten.

Marienheide, den