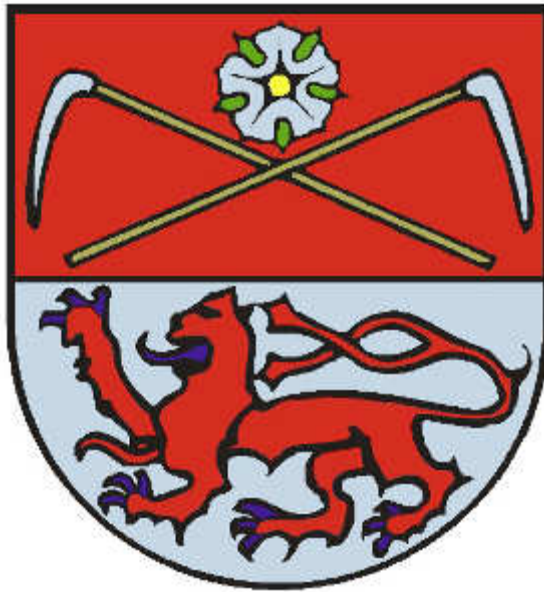




Gemeinde Marienheide

Begründung zum BP Nr. 91 "Auf der Alten Fuhr"

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	2
4.0	Grundlage des Bebauungsplanes	2
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
4.2	Plangrundlage	3
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	3
5.1	Landesentwicklungsplan	3
5.2	Regionalplan	4
5.3	Flächennutzungsplan	4
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
5.5	Schutzgebietsausweisungen	4
6.0	Beschreibung des Plangebietes	4
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	6
7.1.2	Mischgebiet	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	8
7.4	Garagen und überdachte Stellplätze	8
7.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
8.0	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	9
9.0	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
10.0	Ver- und Entsorgung	11
11.0	Kampfmittel und Altlasten	11
12.0	Erneuerbare Energien	11
13.0	Besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit	11
14.0	Städtebauliche Daten	12
15.0	Grunderwerb/Kosten	12

Begründung zum BP Nr. 91

"Auf der Alten Fuhr"

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Am nordwestlichen Rand von Alt-Griemeringhausen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt ist. Dieses 4.660 m² große Areal liegt auf der östlichen Seite zu Beginn der Straße "Auf der Alten Fuhr".

Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35n "Griemeringhausen" sollte unter anderem dieses Areal einer Bebauung zugeführt werden. Diese Planungsabsichten kamen in der Vergangenheit jedoch nicht zum Tragen. Zwischenzeitlich wurde für diesen Bereich ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgelegt. Ziel der Planung ist es, dem neuen Grundstückseigentümer den Bau einer kleinen gewerblich genutzten Halle im südlichen Teil (auf ca. 1.170 m²) und von einem Wohnhaus (gegebenenfalls Doppelhaus) auf der restlichen Fläche (ca. 3.276 m²) zu ermöglichen. Das Plangebiet wird über die Straße "Auf der Alten Fuhr" erschlossen. Dabei werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung eines Mischgebietes (auf ca. 1.170 m²) im Bereich der geplanten gewerblichen Halle und eines allgemeinen Wohngebietes (ca. 3.276 m²) für den Bereich des zukünftigen Wohnhauses umgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Plangebiet schließt zusätzlich an den zusammenhängenden bebauten Ortsteil von Alt-Griemeringhausen an, sodass die städtebauliche Sicherung der Realisierung der Vorhaben gemäß § 13b BauGB "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" erfolgt. Der § 13b BauGB ist bis zum 31.12.2019 gültig. Die Regelungen des beschleunigten Verfahrens entsprechen denen des § 13a BauGB. Vor diesem Hintergrund sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt. Ferner wird von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3a Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von potenziellen Umweltschäden) ist nicht anzuwenden.

2.0 Städtebauliches Erfordernis

Da die Flächen gegenwärtig nicht gemäß § 34 BauGB in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen, die geplanten Vorhaben nicht zu den zulässigen Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zählen und die Notwendigkeit besteht, die Entwicklung der Vorhaben durch städtebauliche Festsetzungen an den Ortsteil Alt-Griemeringhausen anzupassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes geboten.

3.0 Standortwahl

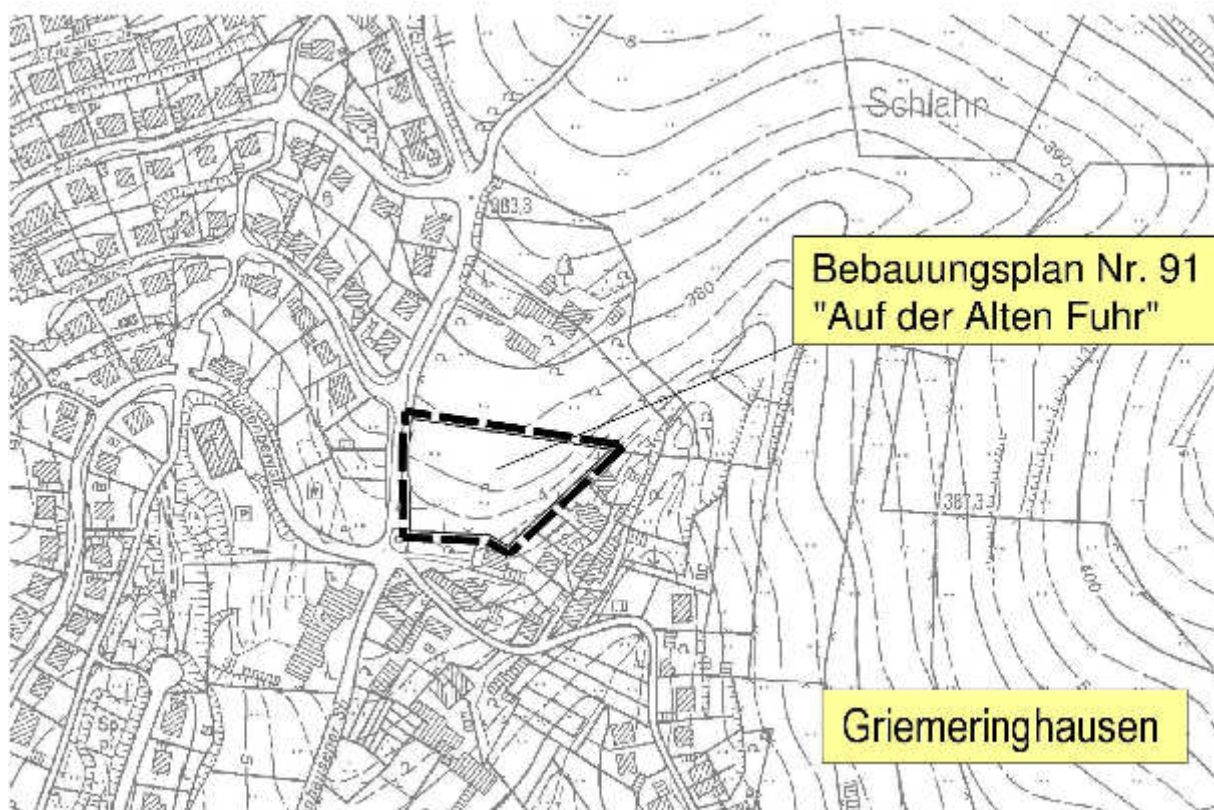
Das Plangebiet umfasst eine größere Grünlandparzelle. Schutzgebietsausweisungen liegen für den Planbereich nicht vor. Aufgrund der festgesetzten Nutzungen können schwere Unfälle nach § 50.1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten schließt das Plangebiet harmonisch an den vorhandenen Ortsteil von Alt-Griemeringhausen an. Mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Marienheide wurde die Standortwahl zur Entwicklung eines Misch- und allgemeinen Wohngebietes als geeignet angesehen und städtebaulich gesichert. Die Flächen wurden mittlerweile vom Vorhabenträger erworben.

4.0 Grundlage des Bebauungsplanes

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von 4.660 m² auf. Es liegt in der Gemarkung Marienheide, Flur 5, auf dem Flurstück 1128. Die Lage in Griemeringhausen wird auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.



4.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Uli Bauer & Andreas Gelhausen erstellt. Eine städtebauliche Entwicklung durch Misch- und Wohngebietsflächen an dieser Stelle war schon früher gewünscht, der Standort als geeignet angesehen.

5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan stellt den Bereich des Plangebietes als Siedlungsraum fest. Marienheide ist als Grundzentrum festgestellt.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet und angrenzende Bereiche als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet zurzeit nicht.

5.5 Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden.

6.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an den Straßenzug "Auf der Alten Fuhr" an. Dort ist eine Baumreihe mit Gebüschstrukturen vorhanden, die den Straßenraum vom zukünftigen Plangebiet abgrenzt. Das Plangebiet selber ist ein Grünland auf dem noch einzelne Obstbäume und zwei Nachpflanzungen stehen. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten auf 376,04 m NHN, der tiefste im Südosten auf 372,39 m NHN. Von Nord nach Süd fällt das Gelände von den besagten 376,04 m NHN auf 372,78 m NHN sowie von 376,54 m NHN auf die schon benannten 372,39 m NHN ab. Gleichzeitig ist auch ein West-Ost-Gefälle zu verzeichnen, das vom Nordosten des Plangebietes von 376,04 m NHN nach Osten auf 372,83 m NHN reicht. Nach Südosten fällt das Gelände von 372,66 m NHN auf 372,69 m NHN ab.

Im südöstlichen bzw. östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung von Alt-Griemeringhausen, die eine ein- bis zweigeschossige Bebauung

aufweist. Giebeldächer bilden die vorherrschende Dachform. Diese Bauweise prägt auch den westlichen Siedlungskörper von Alt-Griemeringhausen im Bereich der Heilerbergstraße.

Das Plangebiet wird zukünftig über die Straße "Auf der Alten Fuhr", die eine Breite von ca. 5,20 m aufweist, erschlossen.



Blick von Ost nach West im Bereich des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes.



Bereich des zukünftigen Mischgebietes. Blick von West nach Ost. Der abgebildete Baumbestand im Plangebiet bleibt erhalten.

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird der Wohnnutzung gewidmet, sodass eine Entwicklung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gegeben ist. Aufgrund der unmittelbaren Lage um ein zukünftiges Mischgebiet und aufgrund der gewachsenen Struktur im Bereich Alt-Griemeringhausen ist eine stärkere Durchmischung der Wohngebietsnutzung anzustreben, sodass ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird. Dem Gebietscharakter entsprechend sind folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung.

Aufgrund der Möglichkeiten der verkehrlichen Andienung, der Größe der überbaubaren Flächen und dem vorhandenen Erschließungsnetz werden folgende Nutzungen nicht zugelassen: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ferner sind gemäß

§ 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Sie entsprechen nicht den für diesen Bereich vorgesehenen Nutzungen und Entwicklungsabsichten.

7.1.2 Mischgebiet

Den südwestlichen Teilbereich, unmittelbar an die Straße "Auf der Alten Fuhr" angrenzend und von dieser auch erschlossen, wird auf 1.170 m² ein Mischgebiet festgesetzt. Bei der Differenzierung der zulässigen und nicht zulässigen Nutzung wird, wie oben schon beschrieben, stark auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen und die Einbettung in den Siedlungskörper von Alt-Griemeringhausen geachtet. Somit sind im Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Bordellen und ähnlichen Gewerbebetrieben), Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, die zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle u.ä. Gewerbebetriebe (i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden ebenfalls nicht zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird so festgesetzt, dass eine möglichst optimale Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgen kann, ohne einen zu großen Flächenverbrauch zu induzieren. Für die große Wohngebietsfläche, deren überbaubare Fläche nach Osten durch die Fluchtlinie der im Norden liegenden Bebauung begrenzt ist, reicht eine Grundflächenzahl von 0,25 aus, um die überbaubare Fläche optimal ausnutzen zu können. Ferner wird eine ortsuntypische Inanspruchnahme der im Westen liegenden großen nicht überbaubaren Flächen durch Ausschluss der möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

ausgeschlossen. Ein ausreichend großer Abstand zur östlich liegenden Bebauung bleibt gewahrt.

Im Bereich der deutlich kleineren Mischgebietsfläche wird eine möglichst große Ausschöpfung durch bauliche Anlagen angestrebt, um durch diese Konzentration zusätzliche Flächenausweisungen an anderer Stelle zu vermeiden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die durch Garagen, Stellplätze mit ihren Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 50% der GRZ zusätzlich überschritten werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse (maximal 2) orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz von Griemeringhausen und erfährt ihre maximale Höhenfestsetzung durch die Beschränkung der First- bzw. Gebäudehöhe auf 385 m NHN im allgemeinen Wohngebiet und auf 384 m NHN im Mischgebiet. Die Höhe der Baukörper wird somit auf ca. 11 m über heutigem Geländeniveau beschränkt.

7.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Gebietstypisch wird für beide Gebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Längenausdehnung zukünftiger Baukörper wird dabei durch die überbaubare Fläche auf maximal 31 m begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass sie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen aufweisen und der Bebauung in Griemeringhausen entsprechen. Die Tiefe der "Baufenster" wird durch die Fluchtlinie der nördlich liegenden Bebauung vorgegeben. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig, was der Ortsstruktur und der Anbindung des Gebietes an die Straße "Auf der Alten Fuhr" entspricht.

7.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Die Festsetzung, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig sind, diene der Sicherung eines standortangemessenen homogenen Ortsbildes.

Vor den Garagen und Stellplätzen ist zur angrenzenden Verkehrsfläche ein Abstand von einer Autolänge einzuhalten, um ein "Zuparken" der Straße "Auf der Alten Fuhr" von vornherein zu vermeiden.

7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden jene Festsetzungen getroffen, die eine gebiets-typische Umsetzung der Bebauung ermöglichen. Bei der Dachgestaltung sind sowohl Flach-, Sattel-, Pult-, versetzte Pult-, Walm- sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 0° bis 45° beschränkt. Die Regelungen zur Dacheindeckung und der Ausgestaltung von Gauben entsprechen dem ortstypischen Charakter.

8.0 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die schadlose Regenwasserbeseitigung der beiden Baugebiete spielt an dieser Stelle eine besondere Rolle, da das öffentliche Kanalnetz nach Angabe der Gemeinde Marienheide im Bereich "Auf der Alten Flur" nur das Schmutzwasser aufnehmen kann. Die Ermittlung der Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbehandlung erfolgte in enger Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises.

Vor diesem Hintergrund wurde das Geologische Büro Slach mit der Durchführung von Versickerungsversuchen im Plangebiet beauftragt. Es wurden zwei Kleinrammbohrungen und zwei Versickerungsversuche durchgeführt. Hier liegen die ermittelten k_f -Werte bei $4,5 \times 10^{-5}$ bzw. bei $6,1 \times 10^{-5}$ m/s.

Die versickerungswirksame Schicht ist dabei der entfestigte Schluffstein im Bereich zwischen 0,7 m bis 1,9 m unter Geländeoberkante bzw. noch etwas darunter.

Auf Basis dieser Werte ist es möglich, für beide Baugrundstücke eine schadlose Regenwasserbeseitigung mittels Versickerungsrigolen durchzuführen.

Bei der Bemessung der Rigolensysteme wurde davon ausgegangen, die jeweilig festgesetzte Grundflächenzahl als Maß des Regenwassers aufzunehmen, das in der Rigolenanlage schadlos zu beseitigen ist. Als Puffer zur vorsorglichen Vorgehensweise wurde dabei auf sicherer Seite ein k_f -Wert von 10^{-5} m/s gegenüber den ermittelten k_f -Werten von 5×10^{-5} m/s zugrunde

gelegt. Berücksichtigt wurde dabei das 5-jährliche Niederschlagsereignis zur Ermittlung des erforderlichen Rigolenvolumens.

Zur Minimierung der Baukosten wurde die sinnvolle Rigolentiefe auf max. 2,3 m bis 2,5 m unter Gelände angesetzt. Die Abmessungen der nun eingeplanten Rigolen selbst betragen ca. 12,5 m x 2,5 m x 1,5 m. Als Nettohöhe der Rigole sind 1,5 m berücksichtigt. Hieraus ergibt sich das jeweilige Gesamtvolumen netto für das Wohngebiet von ca. 14 m³ und für das Mischgebiet ebenfalls von ca. 14 m³. Somit ist eine Gesamtgröße der Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung von jeweils 107 m² Größe erforderlich und im B-Plan angesetzt.

Im Bebauungsplan wurde die Lage der Rigolen durch "Flächen für die Abwasserbeseitigung" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Lage der beiden Flächen entspricht der optimalen Lage im Plangebiet. Die Rigole des Mischgebietes wird in den Bereich des allgemeinen Wohngebietes verlagert und hier über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Mischgebietsflächen gesichert. Da die Lage der Leitung zur zukünftigen Rigolenanlage noch nicht festgelegt werden kann, wird die Sicherung der Zuleitung, falls ein Eigentümerwechsel stattfinden sollte, privatrechtlich geregelt. Nach Fertigstellung der Rigolenanlagen können diese z.B. als Rasenflächen oder Blumenbeet o.ä. genutzt werden. Eine Überbauung oder ein Anpflanzen von Gehölzen ist in diesen Bereichen unzulässig.

Es sind nur Dachflächen und geringer verschmutzte Flächen an die Rigole anzuschließen. Stärker belastete RW-Abflüsse wären bei Bedarf separat zu behandeln.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann hierüber die ordnungsgemäße Regenwasserbeseitigung gewährleistet werden.

Im nächsten Schritt ist zum Bauantrag der Antrag zur RW-Einleitung/RW-Versickerung zu stellen.

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fällarbeiten sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März durchzuführen. Ausnahmen sind nur mittels gutachterlicher Stellungnahme und nach Freigabe durch die Ge-

meinde Marienheide im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises möglich.

Ferner wird der Erhalt der Bäume, die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden müssen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Bei Verlust der Bäume sind diese im Bereich des Wohnbaugrundstückes im Verhältnis 1:1 durch Arten der Gehölzliste von Marienheide nachzupflanzen. Ein landschaftsgerechter Übergang zum Außenbereich wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung einer Strauchhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erwirkt, die ausschließlich mit Gehölzen der Gehölzliste von Marienheide anzulegen ist.

10.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, der notwendige Leitungsbestand (Telekom etc.) sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Straßenzug "Auf der Alten Fuhr".

11.0 Kampfmittel und Altlasten

Auf Basis der Aussagen der Gemeinde Marienheide liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für das Plangebiet vor.

12.0 Erneuerbare Energien

Die Planung wird in Abhängigkeit der vorhandenen Gegebenheiten so ausgestaltet, dass der Einsatz von erneuerbaren Energien gut umgesetzt werden kann.

13.0 Besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit

Parallel zur Planung wurde eine Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 durchgeführt. Demnach sind keine Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zu erwarten. Gleiches gilt für Konflikte mit den Regelungen des Umweltschadensgesetzes. Bezüglich der Schutzgüter, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind sowie der Belange des § 1a BauGB kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

14.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	3.276 m ²
Mischgebiet	1.170 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	214 m ²
Größe des gesamten Plangebietes	4.660 m ²

15.0 Grunderwerb/Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbunden sind, trägt der Antragsteller.

Aufgestellt:

Wiehl, im April 2018