

Gemeinde Marienheide



BEGRÜNDUNG

zur

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Scharder Straße – Am Brandhagen"

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Offenlage

Inhaltsverzeichnis

TEIL A

1. VERFAHREN UND STAND DER PLANUNG	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3. ANLASS DER PLANAUFBEBUNG.....	4
4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	5
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZU BERÜCKSICHTIGENDE FACHPLANUNGEN .	6
5.1 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
5.2 VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN.....	6
5.3 LANDSCHAFTSPLAN/LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG	7
5.4 DENKMALSCHUTZ.....	8
6. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFBEBUNG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER.....	8
7. UMWELTPRÜFUNG	9
8. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
9. ARTENSCHUTZ	9
10. STÄDTEBAULICHE DATEN	10
11. WEITERES VERFAHREN	10
12. KOSTEN	10

Teil A

1. VERFAHREN UND STAND DER PLANUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung 06.03.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Scharder Straße – Am Brandhagen“ (BP 30) beschlossen. Der Beschluss ist durch Aushang nach der Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde am 17.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Vorschriften gemäß § 1 Abs. 8 BauGB zur Aufstellung der Bauleitpläne auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann weder im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, noch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

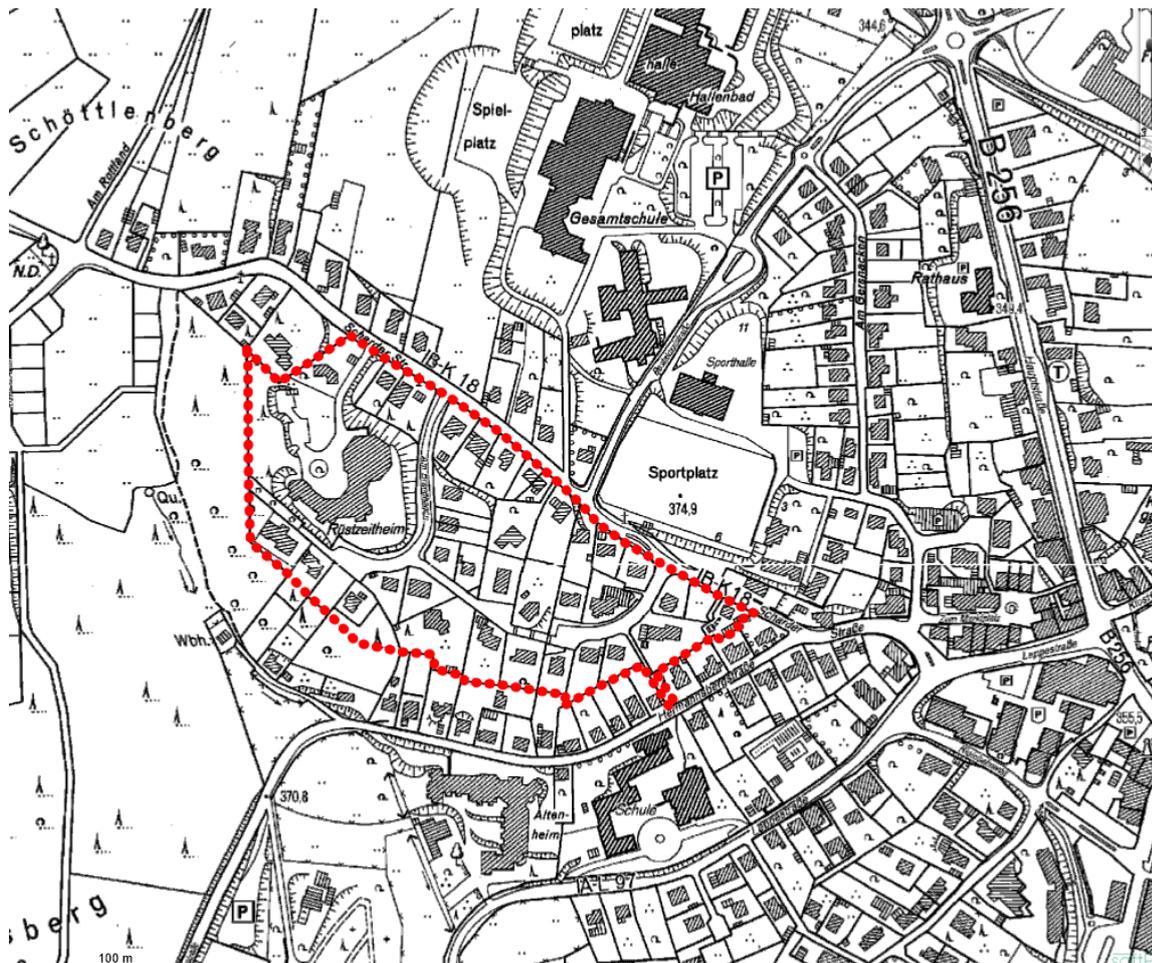
Die Verwirklichung der Aufhebung des Bebauungsplans ist alsbald vorgesehen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planaufhebungsgebiet befindet westlich des Ortskerns im Hauptort Marienheide, südlich der Scharder Straße.

Der Geltungsbereich der Planaufhebung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Lage und der Geltungsbereich des Plangebietes werden auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.

Abbildung: Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster

3. Anlass der Planaufhebung

Der BP 30 ist am 09.03.1971 in Kraft getreten und im Laufe der Zeit durch insgesamt 11 Einzeländerungsverfahren den städtebaulich modifizierten Zielsetzungen angepasst worden. Dieser Bebauungsplan hat die Planungsgrundlagen für die Errichtung eines Wohngebietes sowie die Errichtung einer Schule geschaffen.

Der Bebauungsplan soll aus Gründen Rechtssicherheit für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden.

Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 28.12.1970 bei der damals noch erforderlichen Genehmigung des Bebauungsplans unter anderem eine Änderung der Festsetzung von „Sondergebiet“ in „Gemeinbedarfsfläche“ angeordnet, ohne dass die Gemeinde den damaligen Auflagen nachgekommen ist. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass ein solcher Bebauungsplan mit fehlendem Beitrittsbeschluss unwirksam ist bzw. nicht wirksam werden kann.

Auch die Darstellung einer „Waldfläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans spricht ebenso dafür, dass ein beachtlicher

Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB mit der Festsetzung „Sondergebiet“ im Bebauungsplan vorliegt. Weiter werden unzutreffend in der Begründung (hier fälschlich „Erläuterung“) textliche Festsetzungen getroffen, obwohl hierfür keine eindeutige Rechtsgrundlage vorhanden ist.

Nach alledem leidet dieser Bebauungsplan an durchgreifenden Ewigkeitsmängeln.

Die Gemeinde hat zwar keine Befugnis, die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes verbindlich festzustellen. Eine Feststellung ohne rechtliche Wirkungen kann dennoch bei Bebauungsplänen sachgerecht sein, die eindeutig an beachtlichen Rechtsfehlern im Sinne von §§ 214 und 215 BauGB leiden, da sie beizeiten einen etwaigen entgegenstehenden Rechtsschein beseitigt.

Der Rat der Gemeinde hat in Kenntnis dieser Sach- und Rechtslage am 06.03.2018 den Beschluss gefasst den Bebauungsplan Nr. 30 „Scharder Straße - Am Brandhagen“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB förmlich aufzuheben.

Aufbauend auf der Plangrundlage des o.g. Bebauungsplans sind insgesamt 11 Einzeländerungsverfahren durchgeführt worden, die ebenfalls mit Aufhebung des Urplans BP 30 unwirksam werden bzw. nie wirksam geworden sind. Da alle Änderungen des Bebauungsplans keine eigenständigen Planungen sind, für die in Gänze neue Festsetzungen ersetzt worden sind, kann das Fortwirken der Änderungen ohne den Ursprungsplan keine städtebaulich eigenständigen Planungen bilden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Plangebietsflächen werden im Norden und Süden von Wohngebieten bzw. Wohnbauflächen ummantelt und bilden im Osten einen direkten Übergang zum Ortskern. Nach Westen und Südwesten erfolgt ein Übergang zu angrenzenden Waldflächen. An diesem Siedlungsrand geht somit das bebaute Gebiet in die freie Landschaft über. Die Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, wobei die relativ großen Gartenanteile einen gut durchgrüneten Siedlungscharakter vermitteln. Im Plangebiet dominieren ein- und zweigeschossige Baukörper mit unterschiedlicher Giebelausrichtung und grundsätzlich dunkel gedeckten Dächern. Die Fassaden weisen unterschiedliche Baugestaltung auf.

Der Nordwesten ist geprägt durch die Kubatur des zweigeschossigen Tagungshotels „Franz-Dorhmann-Hauses“ und dem parkähnlichem Charakter der angrenzenden Freiflächen. Diese weisen einen hohen Anteil an privaten Grün- und Wiesenflächen mit Gehölz- und Einzelbaumbeständen sowie teilweise waldähnlichen Strukturen auf. Die für das Tagungshotel angelegte Stellplatzanlage und die fußläufigen Wegeverbindungen sind überwiegend versiegelt.

Das Bebauungsgebiet wird durch die beiden Wohnerschließungsstraßen „Am Schlagbaum“ im südlichen und der topografisch höhergelegenen Straße „Am Brandhagen“ im westlichen Teil von der „Scharder Straße“ aus erschlossen.

5. Übergeordnete Planungen und zu berücksichtigende Fachplanungen

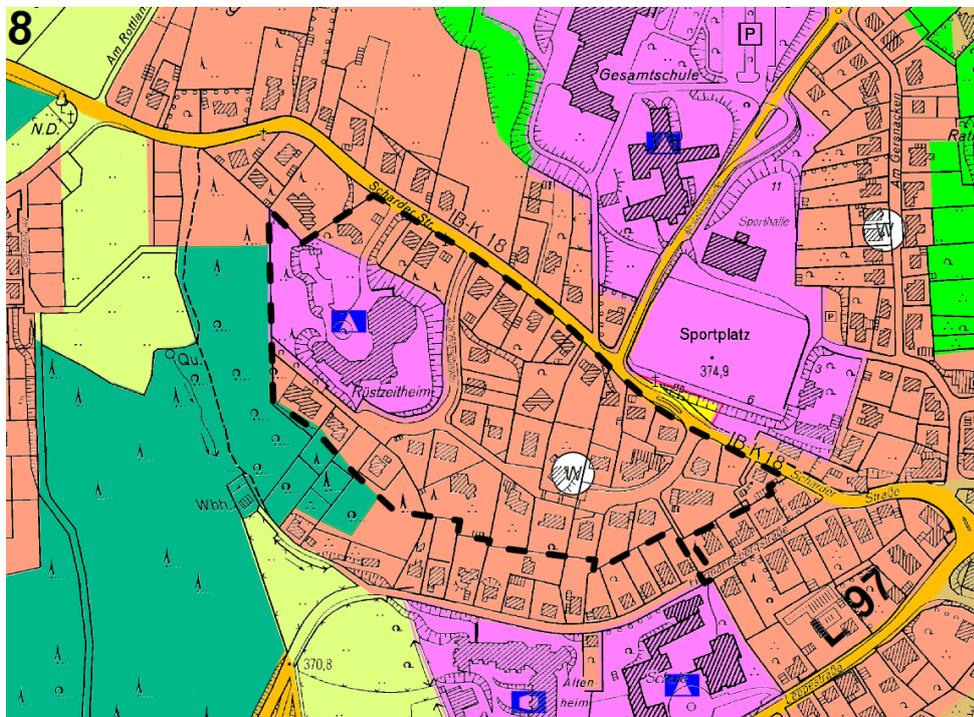
5.1 Planungsrechtliche Situation

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 stellt für das Areal des ehem. Rüstzeithomes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Für das übrige Plangebiet enthält der Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Marienheide

5.2 Verbindlicher Bebauungsplan

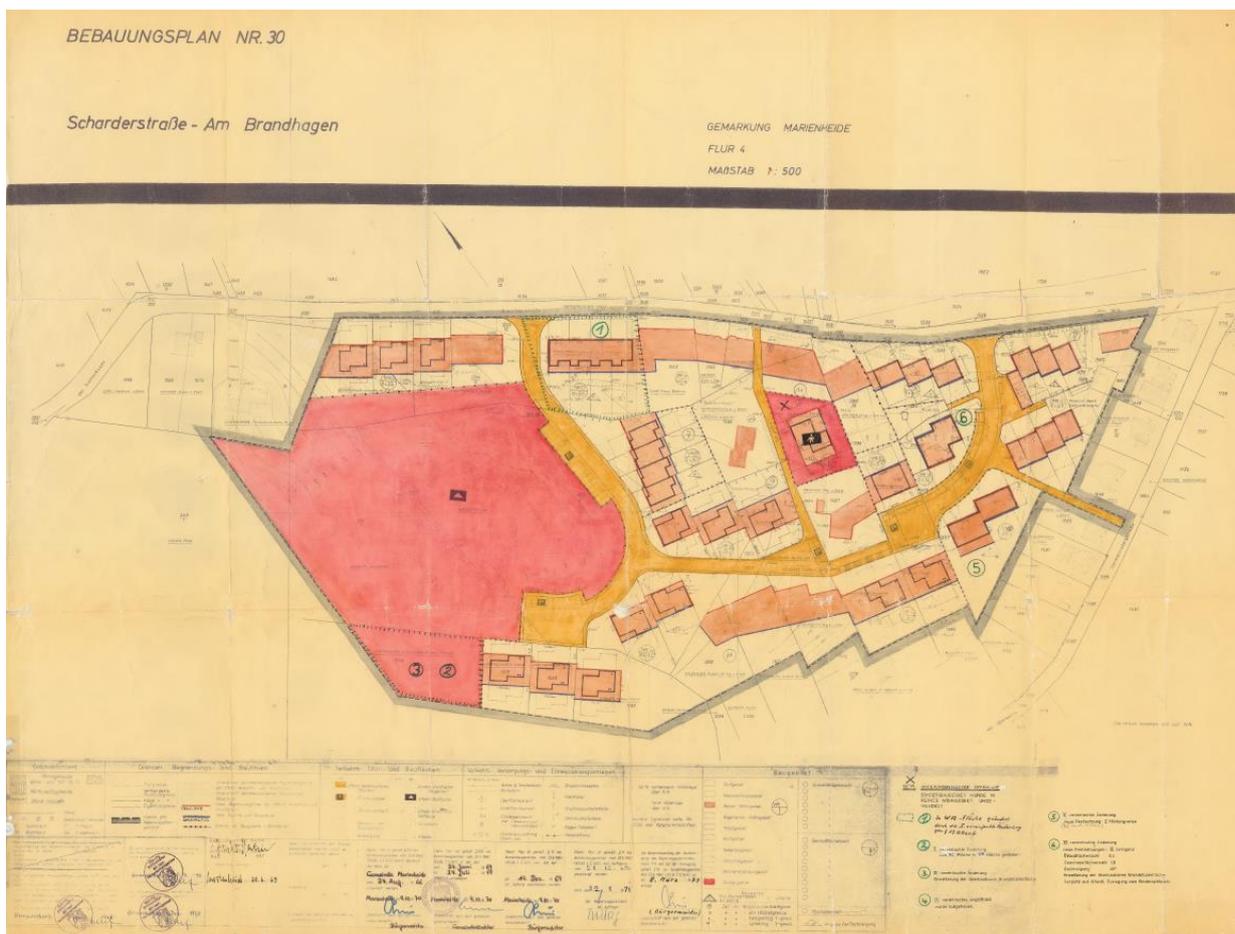
Die Grundlage zur Aufhebung des BP 30 ist der Urplan mit seinen Festsetzungen. Im Bereich der Straßen „Am Brandhagen, Scharder Straße und Am Schlagbaum“, die auch bereits fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut worden sind, ist im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes sind in offener Bauweise mehrgeschossige Wohngebäude in Gruppen und Reihenhausform (zwei- und dreigeschossig) mit flachgeneigten Satteldächern sowie im Urplan ein fünf- bis sechsgeschossiges Punkthochhaus mit Flachdach festgesetzt. Dagegen sieht der Bebauungsplan im südwestlichen und nördlichen Plangebiet entlang der

Scharder Straße die Errichtung von ein- bis maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit flachgeneigten Satteldächern vor.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Baulinien und Baugrenzen bestimmen die Lage und die Ausrichtung der Wohngebäude. Die Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl bewegt sich zwischen 0,3 und 0,4 bzw. 0,4 und 1,0.

Darüber hinaus ist für das Areal des „Franz-Dohrmann-Hauses“ („Rüstzeitheim“) ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Baufläche“ (mit dem zusätzlichen Planzeichen „Schule“) festgesetzt. Dieses wurde bis vor kurzem als Tagungshotel bzw. Tagungsstätte durch die Evangelische Militärseelsorge genutzt. Die Festsetzung eines „Sondergebietes“ im o.g. Bebauungsplan erfolgte mit dem Ziel, den damals beabsichtigten Bau einer Hauptschule planungsrechtlich vorzubereiten. Der Schulbau wurde allerdings an dieser Stelle nie realisiert. Stattdessen wurde Anfang der 1980er Jahre das Franz-Dohrmann-Haus errichtet.

Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Scharder Straße – Am Brandhagen“



Quelle: Gemeinde Marienheide

5.3 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans bzw. einer Landschaftsschutzgebietsverordnung.

5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Im Bereich der Scharder Straße Nr. 39 befindet sich eine nach der Denkmalliste der Gemeinde Marienheide geschützte Kreuzwegstation.

6. Zukünftiges Planungsrecht und Auswirkungen der Planaufhebung für die Grundstückseigentümer

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens fällt der Planungsstand für den gesamten Geltungsbereich auf den unbeplanten Innenbereich zurück. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entsprechend nach § 34 BauGB. Dies bedeutet im Einzelnen, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Für die Grundstückseigentümer bedeutet die isolierte Aufhebung des Bebauungsplans im Vergleich zur bisherigen Regelung keine Einschränkung ihres Eigentumsgrundrechts (Art 14 GG) bzw. ihrer ggfs. bestehenden Verwertungsinteressen. Alle bisher baurechtlich genehmigten Bauvorhaben im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans genießen Bestandsschutz. Für die Grundstückseigentümer ist eine Bebauung bzw. Änderung der bisherigen Bebauung nach § 34 BauGB weiterhin möglich, wobei die Umgebungsbebauung den Maßstab für die Einfügung nach den oben genannten Zulassungskriterien bildet. Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB und § 42 ff. BauGB ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

Das Plangebiet ist nach den Festsetzungen des fehlerhaften Bebauungsplans in den letzten Jahrzehnten fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut worden. Insofern besteht kein qualifiziertes Planungserfordernis (mehr) für diesen Bereich, da die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte bzw. Fehlentwicklungen nicht auslöst oder auszulösen droht.

Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf wird aus diesem Grund für das Reine Wohngebiet nicht mehr gesehen. Für das Gebiet des ehemaligen Rüstzeitheims ist hingegen aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans an die Aufhebung des alten Plans erforderlich, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde am 05.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Ehemaliges Rüstzeitheim“ gefasst. Ziel der Planung ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Kirchliche Einrichtungen „Gemeindehaus“ und „Altenwohnungen“.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen und das Siedlungsbild.

7. Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei werden die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil B dieser Begründung.

8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung mehr für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es handelt sich um Flächen, die fast vollständig überbaut worden sind. Aus diesem Grund sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die die Aufhebung des Bebauungsplans wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet durch anthropogene Einflüsse fast vollständig überformt ist. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine geschützten Biotope/Biototypen gem. § 30 BNatSchG (nach Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW mit Zugriff im Juni 2018) vorhanden.

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

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

9. Artenschutz

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

Es ist zwar nicht gänzlich auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereiches möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind.

Dies gilt umso mehr, da der Geltungsbereich des aufzuhebenden Planes durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung/Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialräume für anspruchsvollere Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen und/oder

gebietstypischer Nutzung auszugehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird. Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist daher ein Eintreten artenschutzrechtlicher relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenso für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

10. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5,6 ha auf. Davon entfallen ca. 3,9 ha auf das Reine Wohngebiet, ca. 1,3 ha auf die Gemeinbedarfsfläche und ca. 0,4 ha sind Straßenverkehrsflächen.

11. Weiteres Verfahren

Als nächste Verfahrensschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 vorgesehen.

Die Begründung wird, soweit erforderlich, im weiteren Verfahren angepasst.

12. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

Marienheide, 10.10.2018