

Im Ortsteil Rodt befindet sich südlich der Müllenbacher Straße, vor dem Kreisverkehrsplatz, eine bislang unbebaute Fläche.

Für dieses Grundstück in der Gemarkung Marienheide, Flur 32, Flurstück 1014 setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ ein Mischgebiet fest. Nach der 12. Änderung dieses Planes ist dort die Errichtung von mehreren Einfamilienwohnhäusern zulässig, die durch eine Stichstraße, angebunden an die Müllenbacher Straße, erschlossen werden sollen. Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Investor möchte auf dem bislang unbebauten Grundstück ein Altenpflegezentrum errichten.

Die Planungen sehen ca. 80 Räume für Vollzeitpflegeplätze und eine Tagespflege vor. Des Weiteren besteht die Überlegung auch Kurzzeitpflegeplätze vorzuhalten.

In der Gemeinde Marienheide besteht ein erhöhter Bedarf an Altenpflegeplätzen. Nach der jüngsten Bedarfsprognose des Oberbergischen Kreises von 2019 fehlen allein in Marienheide bis zum Jahr 2030 ca. 126 vollstationäre Pflegeplätze.

Durch die Lage und die Größe ist die Fläche ein sehr geeigneter Standort.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sieht vor eine großzügige, überbaubare Fläche festzusetzen. Nach jetzigem Planungsstand ist der Bau eines aus zwei Komplexen bestehenden Gebäudes beabsichtigt, die miteinander durch einen Verwaltungs-/Pflegetrakt verbunden werden sollen. Stellplätze sollen sowohl innerhalb dieser Fläche wie auch auf einer separaten Fläche unter Berücksichtigung des Nachbarnschutzes errichtet werden können. Eine Geschossigkeit soll nicht festgesetzt, aber die Höhenentwicklung durch die Zuordnung von Normalhöhen-Null begrenzt werden, um ein harmonisches Einfügen des Baukörpers in die Umgebungsbebauung sicher zu stellen.

Die Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagwassers ist auf dem eigenen Grundstück möglich. Das anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen Schutzwasserkanal zugeleitet werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 32, die Flurstücke-Nrn. 1013 (Bushaltestelle), 1014 und Flurstück-Nr. 892 tlw. (Müllenbacher Straße) in der Flur 21.

Um den Bedarf an dringend benötigten stationären Pflegeplätzen in Marienheide für die Betreuung und Pflege von Bewohnern decken zu können, ist die Errichtung eines Altenpflegezentrums notwendig. Die angestrebte Änderung ist daher sinnvoll und städtebaulich vertretbar. Die Flächengröße einschließlich der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (Busverbindung zur Ortslage von Marienheide in direkter Nähe) sowie die Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbereich sprechen für diesen Standort. Ebenfalls sind in Rodt alle wichtigen Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Als positiv ist auch die Nähe zur „Brucher Talsperre“ für die Naherholung anzusehen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Anlagen:

- Antrag
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt, 12. Änderung“
- Vorentwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“