



GEMEINDE MARIENHEIDE

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

22. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 36

"Gewerbegebiet Rodt"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13 a BauGB

im beschleunigten Verfahren

Änderungen nach der Offenlage in „rot“ gekennzeichnet, Stand: 30.10.2019

Stand: 30.10.2019

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hhsiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Flächennutzungsplan / Bebauungsplan	3
4.	Planungsziele	4
5.	Planung	4
5.1	Festsetzungen des Ursprungsplanes	4
5.2	Geplante Festsetzungen	5
5.3	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	10
5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	11
5.5	Erschließung	11
5.5.1	Verkehrsflächen	11
5.5.2	Schmutzwasser	11
5.5.3	Niederschlagswasser	11
5.5.4	Trinkwasser	12
5.5.5	Löschwasser	12
6.	Immissionsschutz	12
7.	Denkmalschutz	12
8.	Boden	12
9.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	13
10.	Kosten	13
11.	Abwägungsmaterial	13
12.	Vermerk zur Begründung	13

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat am 02.07.2019 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“ im Bereich der „Müllenbacher Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan werden die gemeindlichen Bedürfnisse für die Entwicklung von Bauflächen für die Betreuung und Pflege von Bewohnern berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung angestrebt.

Bei dem Bebauungsplan liegt zwar die Planungsabsicht zur Errichtung eines Pflegeheimes zugrunde, es wird hier allerdings kein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ mit genau definierten zulässigen Nutzungen eines Pflegeheims, sondern ein „Angebotsbebauungsplan“ mit zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung erarbeitet. Nach wie vor besteht die Möglichkeit auch den Nutzungsmix eines Mischgebiets umzusetzen.

Die 12. Änderung des Ursprungsplans setzt für das hier zu überplanende Grundstück ein durchgehendes Baufenster fest. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke sollte durch eine geplante öffentliche Erschließungsanlage ausgehend von der „Müllenbacher Straße“ erfolgen.

In der Gemeinde Marienheide besteht heutzutage ein erhöhter Bedarf an Bauflächen für die Betreuung und Pflege von Bewohnern. Die Errichtung eines Pflegeheims lässt sich auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplanes flächenmäßig nicht umsetzen.

Die hier eingeplante Fläche kristallisierte sich durch seine Kompaktheit und Flächengröße einschließlich der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (Busverbindung zur Ortslage von Marienheide in direkter Nähe) als idealer Standort heraus. Ebenfalls sind in Rodt alle wichtigen Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Positiv anzusehen ist auch die Nähe (300 m Luftlinie) zur „Brucher Talsperre“ für die Naherholung.

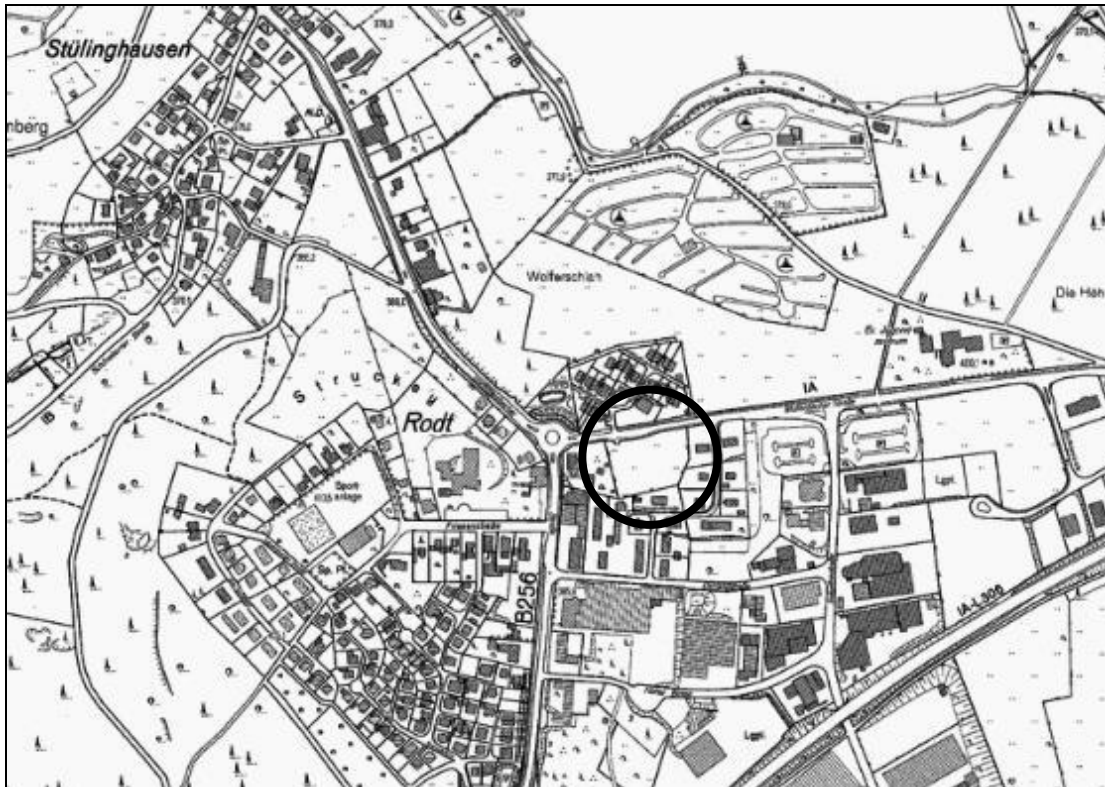
Im Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Oktober 2018 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Planungsbüro **HKR - Umwelt ▪ Stadt ▪ Land ▪ 51580 Reichshof** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de



Luftbild, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Marienheide-Rodt an der „Müllenbacher Straße“. Der ca. 6.220 m² Planbereich wird zur Zeit als Wiesenfläche genutzt. In den Randbereichen befinden sich einige Einzelbäume.

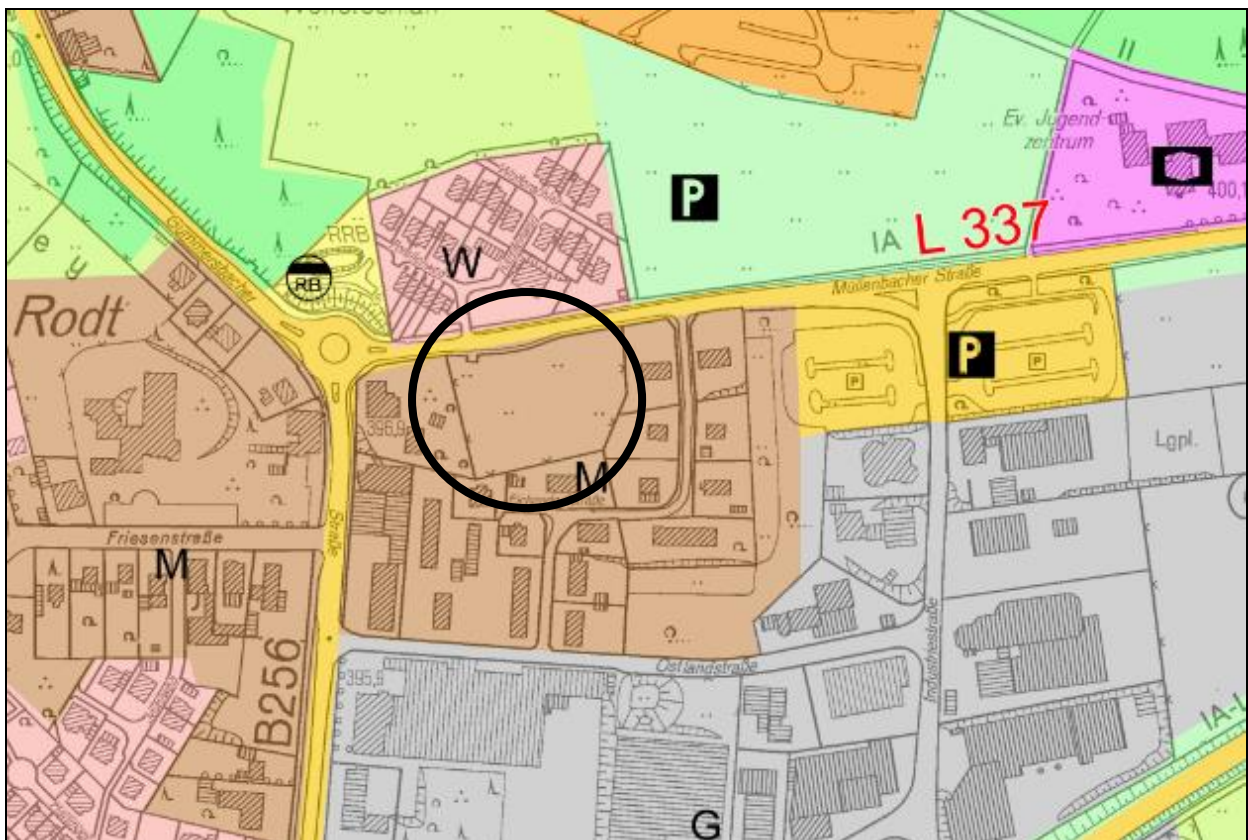
Das Gelände des Plangebiets ist von der „Müllenbacher Straße“ in Richtung Süden leicht bis mäßig hängig. Vom höchsten zum tiefsten Punkt des Grundstücks ist ein Höhenunterschied von ca. 6 m zu verzeichnen.

Entlang der „Müllenbacher Straße“, direkt angrenzend an das Plangrundstück, befinden sich eine Bushaltestelle und ein Trafohäuschen.

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.

3. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

Die 12. Änderung des u.a. Ursprungsbebauungsplan ist seit dem Jahr 2005 rechtskräftig.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 36, Stand 12. Änderung, ohne Maßstab

4. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von Gebäuden (Deckung des Wohnraumbedarfs) für die Betreuung und Pflege von Bewohnern geschaffen werden. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Gebiet ist über die „Müllenbacher Straße“ bereits erschlossen.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Grundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches im Zusammenhang mit den Mischgebietsnutzungen im Umfeld entsprechend geprägt. Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Angebotes an gemischten Bauflächen als Verdichtung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich dar.

5. Planung

5.1 Festsetzungen des Ursprungsplanes

Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- „Mischgebiet -MI-“
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,8
- maximale Zweigeschossigkeit,
- offene Bauweise und
- überbaubare Grundstücksflächen.

Darüber hinaus sind die vorhandene Busbucht mit Verkehrsgrün und die Straßenverkehrsflächen der „Müllenbacher Straße“ festgesetzt. Das Baugebiet ist durch eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m mit Wendehammer, ausgehend von der „Müllenbacher Straße“, erschlossen.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungplanes umfassen Festsetzungen über:

- die Dachform (Firstrichtung),
- die innere Durchgrünung (Schutzstreifen entlang Landesstraße),
- zum Lärm in den Gewerbegebieten,
- die Dacheindeckung,
- Drepel,
- Dachgauben,
- Sockel,
- Geschoßhöhen (Traufhöhen),
- Fassadengestaltung und
- Einfriedungen.

Die v.g. Festsetzungen treffen für die geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend nicht zu und sind durch neue gestalterische Festsetzungen zu ersetzen.

5.2 Geplante Festsetzungen

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

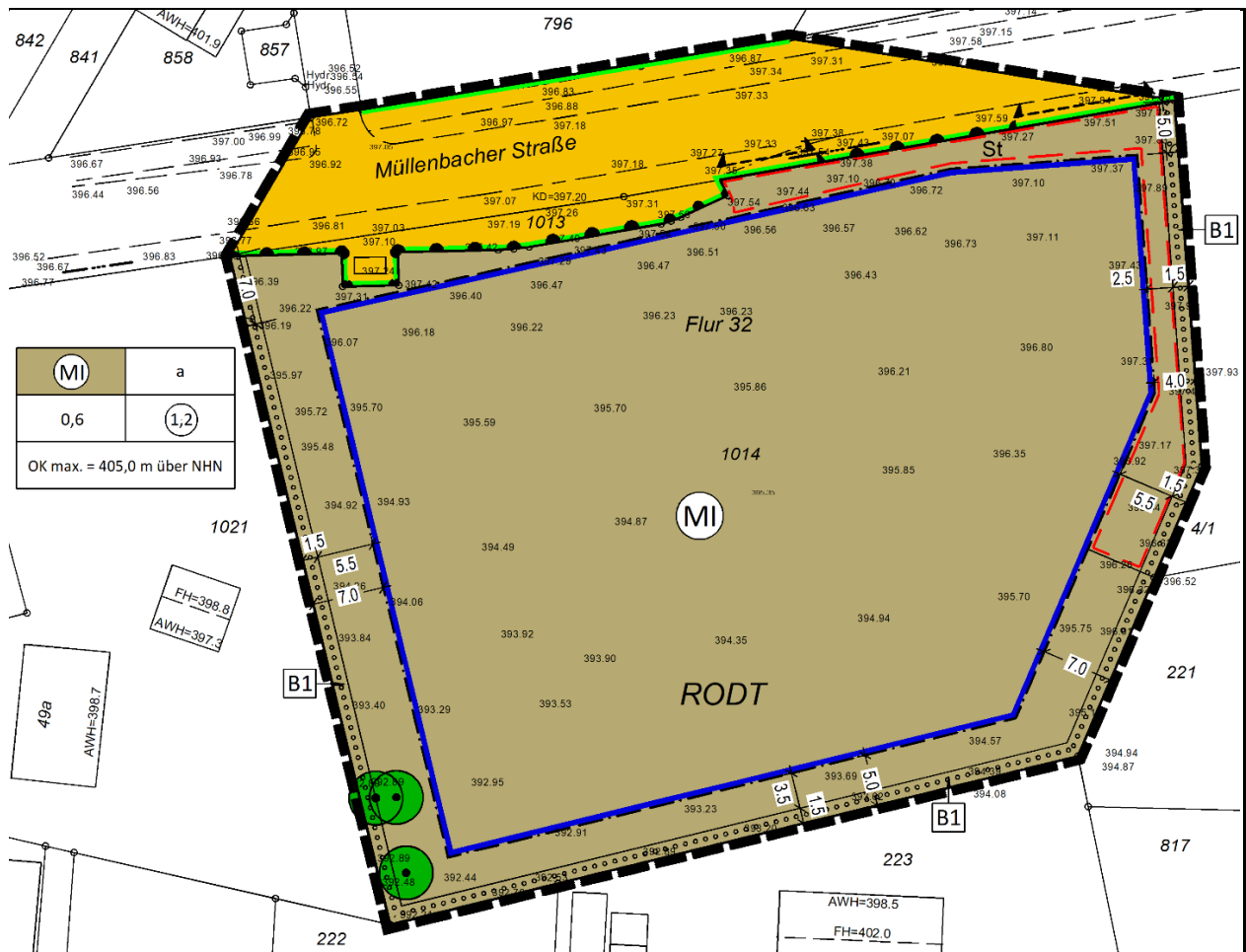
- „Mischgebiet -MI-“
- Grundflächenzahl GRZ von 0,6,
- Geschossflächenzahl GFZ von 1,2
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß
- abweichende Bauweise und
- ein Baufenster.

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Ausweisung eines Mischgebietes (MI) unmittelbar innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Bauflächen für die Betreuung und Pflege von Bewohnern im Marienheide-Rodt Rechnung getragen werden.

Auf Grundlage der Hochbauvorentwürfe wurden die abweichende Bauweise und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Darüber hinaus wurden gestalterische Festsetzungen mit Bezug der städtebaulichen Ausformung des baulichen Umfeldes getroffen. Die Einpassung der Neuplanung in das bauliche Gesamtbild von Rodt wird hierdurch gewährleistet.

Im Südwesten des Plangebietes werden drei Bäume zur Erhaltung festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 36, 22. Änderung, Entwurf ohne Maßstab

Für das Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) wird festgesetzt, dass **Einzelhandelsbetriebe**, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig sind. Ebenso sind Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die v.g. Festsetzungen wurden getroffen, da diese Nutzungen hier standortfremd und eher in anderen Teilen des B-Plan-Gebietes bzw. der Ortslage zu finden bzw. anzusiedeln sind. **Mit dem Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet wird den Zielsetzungen des Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 Rechnung getragen, und zwar im Hinblick auf die Lage des Plangebietes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) und den Schutz und die Stärkung des ZVB von Marienheide.**

Schank- und Speisewirtschaften, wie bspw. Die Errichtung einer Cafeteria oder eines Cafébetriebs, sind im Plangebiet allgemein zulässig. Somit wird das Infrastrukturangebot für die Bewohner und Besucher erhöht.

Die v.g. Festsetzungen wurden unter dem Aspekt getroffen, dass sich die Bebauung des Grundstückes in die Gesamtstruktur des baulichen Umfeldes einpasst.

Somit kann das Milieu im Quartier einschließlich seines Umfeldes geschützt werden, indem Nutzungen untersagt sind, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Im Mischgebiet (MI) gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die v.g. Anlagen um 50% überschritten werden, aber nur bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8. Damit ist auch im Mischgebiet eine Überbauung von ca. 80 % zulässig. Die verbleibenden mindestens 20 % Grundstücksflächenanteile werden grünordnerisch angelegt.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine mittlere Ausnutzbarkeit der als Mischgebiet festgesetzten Grundstücksflächen. Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig großvolumige bauliche Anlagen erwarten lässt. Außerdem müssen darüber hinaus die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Parkplätzen überbaut werden.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 17 (1) BauNVO mit $GFZ = 1,2$ festgesetzt. Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Höhe baulicher Anlagen:

Da das Gebiet eine leichte bis mäßige Hängigkeit von Norden in Richtung Süden aufweist, könnte sich ein weiteres Vollgeschoss ausbilden; an der Gesamthöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße ändert sich nichts. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Stattdessen wird die Gesamtgebäudehöhe mit Bezug zur Hochbauplanung und Anpassung an die Gebäudehöhen im Umfeld der Planung festgesetzt. ~~Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für die geplanten Nutzungen werden auch Staffelgeschosse zugelassen.~~

Indem die höhenmäßige Nutzung erweitert wird, kann auf eine übermäßige Flächenversiegelung verzichtet werden (Bodenschutz nach § 1 a (2) BauGB).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Die Gebäudehöhe kann somit maximal 6,00 m über der mittleren Straßenhöhe der "Müllenbacher Straße" betragen.

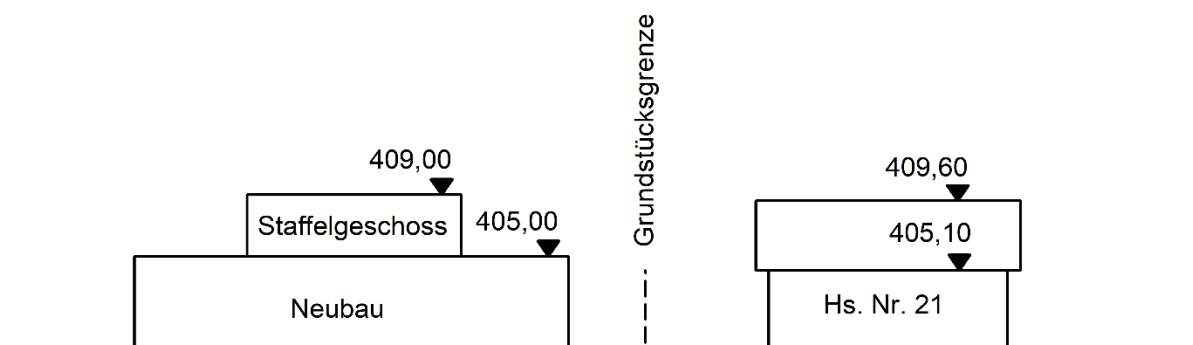
Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

~~Staffelgeschosse (ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes nicht Vollgeschoss) sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,00 m überschreiten.~~

Durch die v.g. Festsetzungen ist eine Einbindung des Neubaus in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Die Höhenfestsetzungen nehmen auch die Höhengestaltung der angrenzenden bestehenden Bebauung im Osten Rücksicht. Das Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 409,60 m ü. NHN und eine Wandhöhe von 405,1 m ü. NHN.

Die Neubebauung wird auf eine Höhe von 405,000 m ü. NHN begrenzt. Darüber hinaus darf ein Staffelgeschoss die v.g. Höhe um bis zu 4,00 m überschreiten, sodass eine Höhe von 409,00 m ü. NHN nicht überschritten wird.



Skizze zur Höhenfestsetzung, ohne Maßstab

Abweichende Bauweise:

Es wird festgesetzt, dass die Seitenlängen der Gebäude über 50,00 m zulässig sind.

Diese Festsetzung wurde unter Berücksichtigung getroffen, dass der geplante Baukörper weder an Grenzen gebaut werden soll, noch dass er die Länge von 50,00 m unterschreitet (für Pflegeheime notwendige Größenordnungen, um möglichst barrierefrei bauen zu können). Grundsätzlich müssen die Grenzabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Bebauung zu gewährleisten.

Baugrenzen:

Es sind Baugrenzen in einem Abstand von 4,00 m zu den Grundstücksgrenzen bzw. der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen. Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Baugrenzen sind für das Gebiet großzügig als zusammenhängendes Baufeld definiert. Damit bleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum bauliche Anlagen auf dem Grundstück zu errichten. Es wurden die Abstände zur Grundstücksgrenze großzügiger als nach Abstanderfordernis nach BauO NRW notwendig berücksichtigt. Auch hier gilt der Schutz der Wohnbebauung als höher wertiges Gut.

Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten:

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür separat festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Durch diese Festsetzung wird die genaue Lage der Flächen für die Zulässigkeit von Stellplätzen festgelegt. Hierbei wird auch der Aspekt des Nachbarschutzes berücksichtigt.

Auf der Stufe des Baugenehmigungsverfahrens ist die Lage der Stellplätze einer gutachterlichen Betrachtung mit Bezug auf den Schallschutz zu unterziehen. Von den Stellplätzen z.B. bei einem Pflegeheim dürfen nur solche Immissionen ausgehen, die mit 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts bei den nächsten Immissionsorten ankommen.

Grünordnerische Festsetzung:

Zur Eingrünung der geplanten oberirdischen Stellplätze (Verhinderung von Blendwirkungen) und der neuen baulichen Anlagen zur bestehenden Bebauung hin ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn hin eine min. 1-reihige ca. 1,50 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Entlang dieser Hecke ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von mind. 1,00 m bis max. 1,40 m zu errichten.

Gestalterische Festsetzungen:

Es wurden gestalterische Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, der Grundstücksgestaltung (Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl. und Grundstückseinfriedungen) und zu Werbeanlagen getroffen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NRW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Weitere Festsetzungen:

Verkehrsflächen

Die Straßenflächen der „Müllenbacher Straße“ mit der Busbucht sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen in ihrem Bestand festgesetzt. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Ein- und Ausfahrten

Damit die Zu- und Ausfahrten von bzw. auf die „Müllenbacher Straße“ geregelt werden können, wurden Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die „Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der übergeordneten Straße unterstützt werden, da nur ein Erschließungsbereich für Zu- und Ausfahrten eingeplant ist.

**Die entsprechenden v.g. Festsetzungen sind auch der Planzeichnung zu entnehmen.
Die ursprüngliche Festsetzung des „Verkehrsgrüns“ entfällt.**

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bauzeitenbeschränkungen

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

5.3 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung um die Überplanung von Bauflächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wird bzw. wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird. Die Artenschutzrechtliche Prüfungen des Planungsbüros **HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung „Müllenbacher Straße“. Neuer Straßenbau ist nicht geplant.

5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

5.5.3 Niederschlagswasser

Im Zuge der Planung wurde ein Bericht zu „Baggerschürfen zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes“ in Bezug auf die Behandlung von Niederschlagswasser durch das Fachbüro „**wagner, umweltgeologie gmbh**“, **Marienheide** vom April 2019 erarbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Ziffer 4 des Berichtes, kursiv):

4. Schlussbemerkungen

Es wurde festgestellt, dass bei den angetroffenen Bodenschichten und den hydrogeologischen Gegebenheiten eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Grundstücksbereich ohne schädliche Beeinträchtigung von sonstigen Schutzgütern möglich ist. Die Versickerung kann über mehrere Rigolen erfolgen, deren Dimensionierung in der vorliegenden Stellungnahme vorgenommen wurde. Der vorliegende Bericht basiert auf den am 29.04.2019 vor Ort ermittelten Befunden. Sollten während der Erdarbeiten andere als die in dem vorliegenden Bericht dargestellten Untergrundverhältnisse angetroffen werden, ist ein Bodengutachter für weitere Beurteilungen heranzuziehen. Gleiches gilt für den Fall von grundlegenden Planungsänderungen. Der Bericht ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich.

Somit kann das anfallende Niederschlagswasser über die vom Gutachter empfohlene Anlage (Rohr-Rigole) schadlos in den Untergrund verbracht werden.

Der v.g. Bericht ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

5.5.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

5.5.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

6. Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist mit keiner gebietsunverträglichen Zunahme des Verkehrslärms durch einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind daher auf der Ebene des Bebauungsplans nicht notwendig. Jedoch muss auf der Stufe der konkreten Verwirklichung von Bauvorhaben sichergestellt werden, dass z.B. bei einer gewerblichen Nutzung die Maßgaben der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Planumfeld eingehalten werden. Ebenso muss auf der Baugenehmigungsebene sichergestellt werden, dass bspw. durch die Errichtung von Stellplatzanlagen und die damit verbundenen Zunahmen des Verkehrslärms nicht zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme aus § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO führt.

7. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Overath als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Mischgebiet	ca. 5.233 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 994 m ²
Gesamt	ca. 6.227 m²

10. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Entwässerung,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Sonstige Maßnahmen.

11. Abwägungsmaterial

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) liegt als Abwägungsmaterialien der Planung zu Grunde bzw. ist beigelegt.

Der Bericht „Baggerschürfen zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes“ liegt als Abwägungsmaterialien der Planung zu Grunde bzw. ist beigelegt.

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 beizufügen.

Marienheide, den

.....
-Bürgermeister-