

Gemeinde Marienheide



**Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“
14. Änderung gem. 13a BauGB**

Begründung

gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der z.
Zt. gültigen Fassung

Änderungen nach der Offenlage in „rot“ gekennzeichnet, Stand 17.01.2020

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG | 3 |
| 2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES. 4 | 4 |
| 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN | 5 |
| 3.1 REGIONALPLAN | 5 |
| 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 5 |
| 3.3 VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN..... | 5 |
| 3.4 ZENTREN- UND EINZELHANDELSKONZEPT | 6 |
| 3.5 LANDSCHAFTSPLAN/ LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG | 7 |
| 4. PLANINHALT | 7 |
| 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 7 |
| 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 8 |
| 4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN..... | 9 |
| 4.4 BAUWEISE | 9 |
| 4.5 NEBENANLAGEN..... | 9 |
| 4.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG | 9 |
| 4.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 9 |
| 5. UMWELTBELANGE | 10 |
| 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT | 10 |
| 7. ERSCHLIEßUNG | 10 |
| 8. DENKMALSCHUTZ | 11 |
| 9. IMMISSIONEN/EMISSIONEN..... | 11 |
| 10. ALTLASTEN | 11 |
| 11. ARTENSCHUTZ | 11 |
| 11. VERFAHREN | 12 |
| 12. KOSTEN | 12 |

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“ ist am 05.03.1982 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan durch eine Vielzahl von Änderungsverfahren modifiziert.

Mit Schreiben vom 22.07.2019 liegt der Verwaltung ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“, 14. Änderung von ALDI GmbH & Co. KG vor. Ziel ist es, den bestehenden ALDI-Markt zu modernisieren, die Verkaufsfläche zu erweitern sowie zusätzliche Lagerflächen und einen Leergut-Backwarenraum innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen anzubauen.

In den letzten Jahren ist ein deutlicher Trend im deutschen Lebensmitteleinzelhandel zu erkennen, dass sich die Verkaufsflächen der Märkte deutlich erhöhen. Dies geht jedoch weniger mit einer Angebotserweiterung der Märkte einher, sondern es werden vielmehr qualitative Aspekte der Verkaufsraumgestaltung, insbesondere durch breitere Gänge zwischen den Warenregalen oder durch größere Präsentationsflächen, berücksichtigt.

Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans hinsichtlich der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von 700 m² auf maximal 800 m² erforderlich. Nach der herrschenden Rechtsprechung sind Verkaufsflächen grundsätzlich alle Flächen, die von Kunden betreten oder eingesehen werden können, einschließlich Flächen hinter den Kassen oder hinter den Frischetheken. Nicht zu den Verkaufsflächen gehören reine Lagerflächen oder abgetrennte Bereiche, in denen Waren zubereitet oder portioniert werden.

Bei dem vorliegenden Erweiterungsbau handelt es sich weiterhin um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher im festgesetzten Gewerbegebiet als spezieller Gewerbebetrieb allgemeiner Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig ist.

Die Bewertung des Einzelhandelsbauvorhabens wird konkret durch eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom Antragssteller beauftragt.

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 oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“ liegen vor.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 24.09.2019. beschlossen, eine Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 7.450 m² und beinhaltet die Grundstücke an der Gummersbacher Straße Nr. 137a. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 35, Flurstücke Nrn. 1547/191, 1811/191, 1940, 2559, 2560, Teil aus 3112, 3280 und Teil aus 3353.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Der Bereich der 14. Änderung umfasst die o.g. Flächen an der Bundesstraße B256. Hier befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Stellplatzanlage für Kunden.

Abb. 2: Blick auf das Plangebiet



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet und seiner näheren Umgebung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) sowie die Bundesstraße B 256 als Straße für den überörtlichen Verkehr dar.

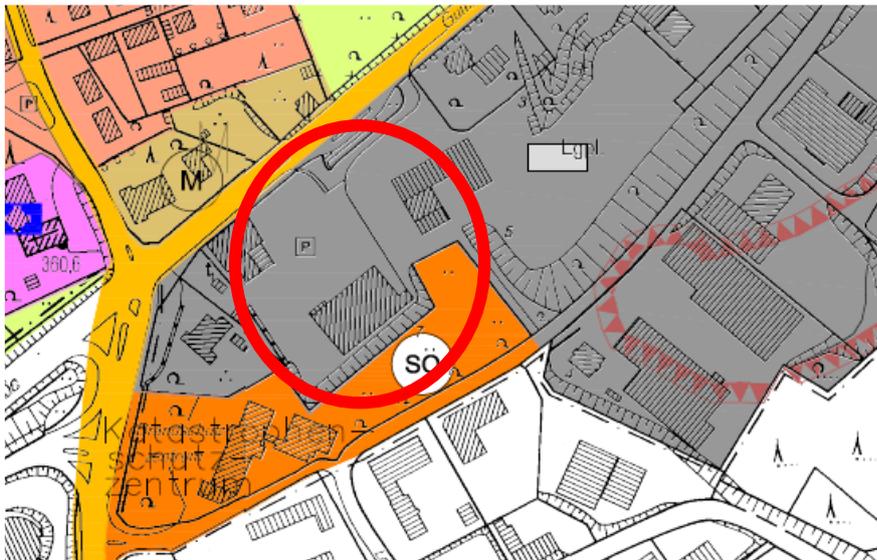
3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche sowie im östlichen Bereich eine Sonderbaufläche dar.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes stellt der Flächennutzungsplan für eine kleine Teilfläche Gemarkung Marienheide, Flur 35, Flurstück 3280) eine Sonderbaufläche dar. Im Zuge der zurzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll für diesen Teilbereich klarstellend eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel ein Gewerbegebiet festzusetzen ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

3.3 Verbindlicher Bebauungsplan

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“ kommt im Wesentlichen auf den rechtswirksamen Festsetzungen der 7. Änderung und 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 zu liegen, welcher Teilflächen überplant hat (siehe Auszug Abb. 4).

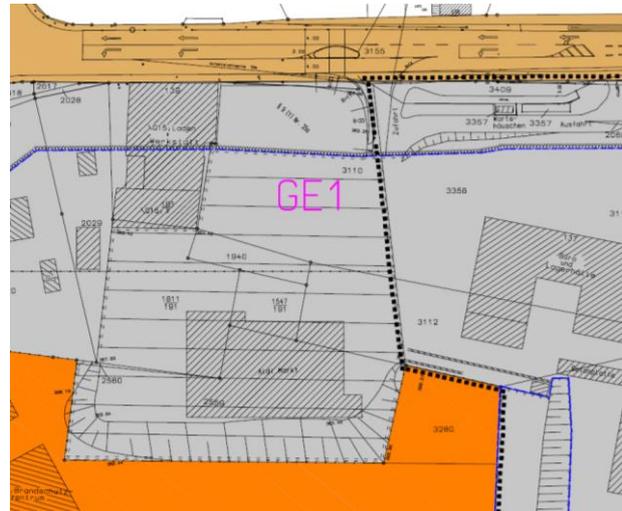
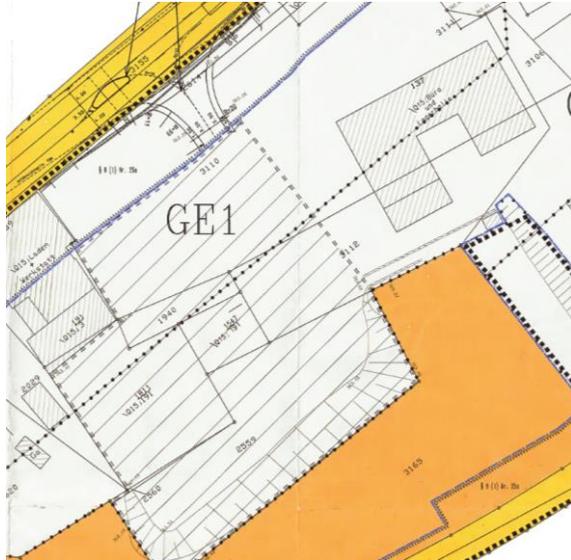
Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- „Gewerbegebiet – GE 1 und GE 2“
- Grundflächenzahl GRZ von 0,8,
- Geschossflächenzahl GFZ von 1,6
- maximale Höhenlage der baulichen Anlage mit maximaler von Traufhöhe von 12,50 m ab OKFFB,
- überbaubare Grundstücksflächen
- Nebenanlagen und

- Fläche für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Die vorhandene Bundesstraße B 256 ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Dacheindeckungen und Dachüberständen und Grundstückeinfriedungen getroffen worden.

Abb. 4: Auszug aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 48, 7 und 11. Änderung



Quelle: Gemeinde Marienheide

3.4 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Für das beabsichtigte Bauvorhaben sind insbesondere die Zielsetzungen aus dem vom Rat beschlossenen örtlichen Zentren- und Einzelhandelskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) von Marienheide. Um die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicherzustellen, die Zentralität perspektivisch zu erhöhen und Synergieeffekte durch Verbundkäufe mit dem ansässigen Einzelhandel zu schaffen, ist eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den ZVB anzustreben. Dies gilt grundsätzlich auch für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-großflächigen Verkaufsflächen (anerkannt $\leq 800 \text{ m}^2$). Ein wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist daher der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ZVB, die durch einen hohen Ansiedlungsdruck geprägt sind. Hierzu zählen insbesondere Standorte an Einfallstraßen und dezentrale Lagen mit einer Vorprägung durch Betrieben mit o.g. Sortimenten (insb. Gewerbegebiet Rodt und Kalsbach/Kotthausershöhe).

Aus diesem Grund wurde im Zuge der Planung eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes in Marienheide durch das Büro Stadt + Handel erarbeitet.

Die Ergebnisse des vorhabengeführten Verträglichkeitsgutachtens zeigen, dass die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung den Zielen und Grundsätzen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes entsprechen. Die projektierte Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche dient einer Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen des Bestandsbetriebes und somit der mittel- bis langfristigen Sicherung des ALDI-Nord-Marktes am Standort. Denn der ALDI-Markt übernimmt eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion, auch für die Gummersbacher Stadtteile Windhagen und Herreshagen. Durch

die Erweiterung wird die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert. Das Ziel der „Stärkung und Entwicklung des ZVB im Ortskern von Marienheide ist durch die geringfügige Umsatzverteilung der Planung nicht gefährdet. Nach der gutachterlichen Einschätzung steht das Planvorhaben im Einklang mit den Zielvorgaben und Handlungsempfehlungen aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept und kann somit umgesetzt werden.¹

3.5 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes auf max. 800 m² liegt knapp unterhalb des Erreichens der Grenze zur Großflächigkeit. Aus diesem Grund kann die Festsetzung des Gewerbegebietes (GE) im Sinne des § 8 BauNVO bestehen bleiben. Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, sodass das grundsätzlich zulässige Nutzungsspektrum im Gewerbegebiet in den Blick zu nehmen ist. Folgende Nutzungen der gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Maximal ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

Zulässiges Kernsortiment sind gemäß der „Marienheider Liste“:

47.2.0 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren

47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemittel

47.78.9 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen

47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen

Alle weiteren zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der „Marienheider Liste“ sind als Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Sonstige Aktionswaren, die nur in einem begrenzten Zeitraum angeboten werden, sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Die Einschränkungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmitteldiscounters bezüglich der Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie der angebotenen Sortimente begründet sich in dem planerischen Ziel, den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern von Marienheide zu stärken. Der Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet soll lediglich

¹ Stadt + Handel (10/2019): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes in Marienheide, Gummersbacher Straße, S. 39-40, Dortmund.

zur Sicherung einer marktgerechten Nutzung des ALDI-Marktes und einer wohnortnahen Versorgung dienen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Schrott- und Lagerplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Ebenso unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO jegliche Art von Fremdwerbung.

Der Ausschluss der o.g. allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO bzw. § 8 Abs. 3 BauNVO bergründet sich in dem planerischen Ziel einen hochwertigen Gewerbestandort zu sichern, die mit der prägenden Wirkung und dem Erscheinungsbild solcher Betriebe im Plangebiet nicht vereinbar sind. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet andere, besser geeignete Standorte, um diese Nutzungen zuzulassen. Ebenso soll die Ansiedlung von Betriebswohnungen im Zusammenhang mit der Gewerbegebietenentwicklung vermieden werden, da sich i.d.R. immissionschutzrechtliche Konflikte mit dem Planumfeld ergeben können.

Die Einschränkungen für Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht und eigenständige Werbeanlagen stehen in der Regel im Widerspruch zu einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Straßenraums bzw. des Ortsbildes.

Da sich das Plangebiet in einem Abstand von weniger als 200 m zu den schutzbedürftigen Nutzungen im nordwestlichen Plangebietsumfeld befinden, schließt der Bebauungsplan die in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten aus. Somit wird ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen und der gewerblichen Nutzungen sichergestellt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Im Gewerbegebiet wird daher eine GRZ von 0,8 festgesetzt. 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 Geschossflächenzahl (GFZ) ist Bebauungsplan mit GFZ = 1,6 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung des Grundstückes im Plangebiet vollzogen wird.

Die Höhe der Gebäude (GH) darf, gerechnet ab Oberkante des Fertigfußbodens, max. 12,50 m nicht überschreiten. Hierdurch ist eine Einbindung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld sichergestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe dürfen von durch Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, Solarzellen etc., auf bis zu 1/3 der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird im Bebauungsplan verzichtet.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Anordnung und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

4.4 Bauweise

Es wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Seitenlängen der Gebäude über 50,00 m zulässig sind. Grenzabstände müssen auch bei einer abweichenden Bauweise eingehalten werden, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Sozialabstände zu gewährleisten.

4.5 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO ausgeschlossen.

4.6 Grünordnerische Festsetzung

Zur grünordnerischen Einbindung des Plangebietes ist entlang der Bundesstraße B 256 eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern in einer Auswahl aus den Gehölzlisten A und B zu bepflanzen. Hierbei sind die zu beplantenden Flächen anteilig mit 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern zu versehen. Zu- und Ausfahrten sind in einer Breite von max. 13,50m (17,50m im Bereich der Aufweitung) zulässig.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind sichtbehindernde Anpflanzungen über 0,60 m Höhe unzulässig.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, Werbeanlagen, Grundstückseinfriedungen sowie zur Grundstücksgestaltung (Lagerflächen, Abfallbehälter und -plätze) getroffen.

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. der Bauordnung NRW sollen dazu beitragen die Attraktivität des Plangebietes zu erhöhen.

5. Umweltbelange

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.

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

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 durch die Planung nicht zu erwarten.

6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

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

Durch die 14. 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 Bebauungsplans 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.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Bundesstraße B 256 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zum Einfahren auf das Grundstück befindet sich auf der B256 eine separate Linksabbiegespur. Der vom Grundstück ausfahrende Verkehr wird ebenfalls über eine separate Ausfahrt hinter der bestehenden Bushaltestelle geleitet. Ein neuer Straßenbau ist nicht geplant.

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden.

Die vorliegende Netzberechnung weist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für einen Zeitraum von zwei Stunden aus, sodass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Netz gewährleistet ist.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Der Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt in der Gummersbacher Straße.

Durch die 14. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich somit keine Veränderungen in der Erschließung.

8. Denkmalschutz

Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befindet weder Bau- noch Bodendenkmäler. Negative Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz sind durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

9. Immissionen/Emissionen

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein, insbesondere die Verkehrsimmissionen von der Bundesstraße B B256.

Von dem Plangebiet gehen derzeit lediglich nennenswerte Emissionen bezüglich des Zu- und Ablieferverkehrs sowie des Kundenverkehrs aus. 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 bei der gewerblichen Nutzung die Maßgaben der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Planumfeld eingehalten werden.

10. Altlasten

Für die Fläche liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises vor. Da Boden und/oder Gewässerbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird auf den Erlass über die „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 14.03.2005 hingewiesen.

11. 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.

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. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen und einem Erörterungstermin. Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

13. Kosten

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

Marienheide, 22.11.2019

