

**Gemeinde Marienheide**



**Bebauungsplan Nr. 34 „Hubertusweg - Schlenke“**

**6. 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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b> .....	3
<b>2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b> .....	3
<b>3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen</b> .....	5
<b>3.1 Regionalplan</b> .....	5
<b>3.2 Flächennutzungsplan</b> .....	5
<b>3.3 Verbindlicher Bebauungsplan</b> .....	5
<b>3.4 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung</b> .....	6
<b>4. Planinhalt</b> .....	6
<b>4.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	6
<b>4.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	7
<b>4.3 Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	7
<b>4.4 Bauweise</b> .....	7
<b>4.5 Nebenanlagen:</b> .....	7
<b>4.6 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	7
<b>5. Umweltbelange</b> .....	8
<b>6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft</b> .....	8
<b>7. Erschließung</b> .....	8
<b>8. Denkmalschutz</b> .....	9
<b>9. Immissionen/Emissionen</b> .....	9
<b>10. Artenschutz</b> .....	9
<b>11. Verfahren</b> .....	9
<b>12. Kosten</b> .....	9

## **1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“ ist am 03.04.1982 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan durch mehrere Änderungsverfahren modifiziert und an die städtebaulichen Entwicklungen angepasst.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“ setzt für den südlichen Bereich der Straße „Auf der Schlenke“ ein Mischgebiet mit einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen fest. Zulässig sind II-geschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 20-45°.

Die Erschließung der Grundstücke im rückliegenden Bereich soll durch einen 5,50 m breiten öffentlichen Erschließungsstich mit Wendmöglichkeit erfolgen. Die Herstellung dieser öffentlichen Erschließungsanlage ist seitens der Gemeinde Marienheide jedoch nicht geplant. Da die rückwärtigen Grundstücke aufgrund der fehlenden Erschließung somit nicht bebaubar sind, hat der Eigentümer dieser Flächen nunmehr einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Dem Antrag zufolge soll die öffentliche Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche geändert und die überbaubaren Flächen der Flurstück-Nrn. 1236 und 1043 geringfügig vergrößert werden.

Die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche ist sinnvoll. Diese Privatstraße soll entsprechend den Anforderungen einer privaten Zuwegung minimiert und als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der weiteren Anlieger im rückwärtigen festgesetzt werden.

Die überbaubaren Flächen für die Flurstücke Nrn. 1043 u. 1236 sollen zudem geringfügig vergrößert werden, um die ortskernnahen Baupotenziale besser aktivieren zu können.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1979 entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und sollen aus diesem Grund ebenfalls angepasst werden.

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.

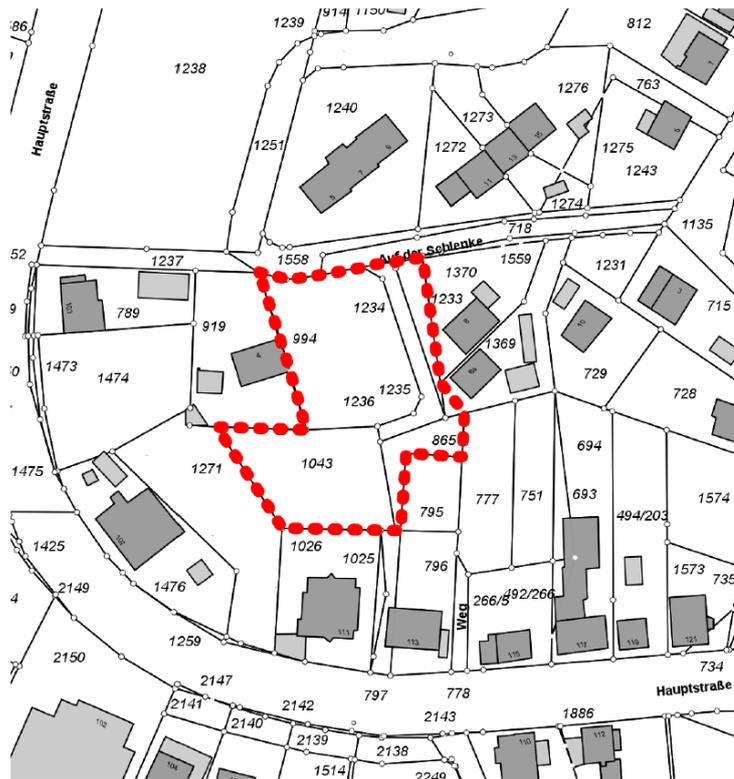
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“ liegen vor.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 27.11.2019. beschlossen, eine Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

## **2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt unterhalb der Bundesstraße B256 südöstlich vom Ortskern im Hauptort Marienheide. Es handelt sich hierbei um unbebautes Gartenland mit Scherrasen. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2.680 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Grundstücke an der Straße „Auf der Schlenke“ 6. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 6, Flurstücke Nrn. 865, 1043, 1233, 1234, 1235, 1236 und Teil aus 1369. Die Lage und der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geht aus der nachfolgenden Abbildungen hervor.

**Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**



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

Das Planumfeld ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauung und vereinzelter Mehrfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten und Freiflächen aus den 1950er und 1960er Jahren sowie einer homogenen Satteldachlandschaft in zweigeschossiger Bauweise geprägt.

**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**

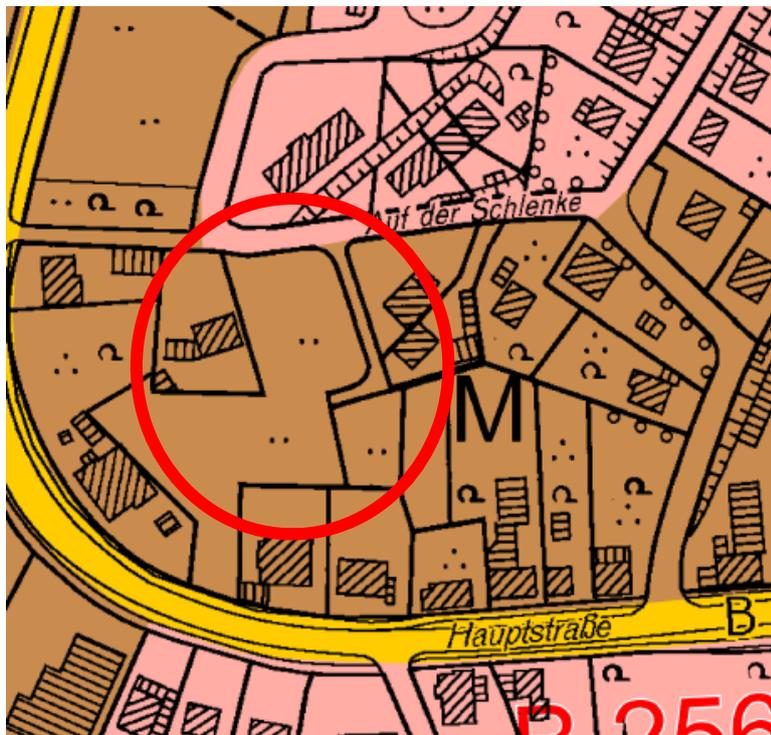
Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet und seiner näheren Umgebung als Bereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel ein Mischgebiet 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**

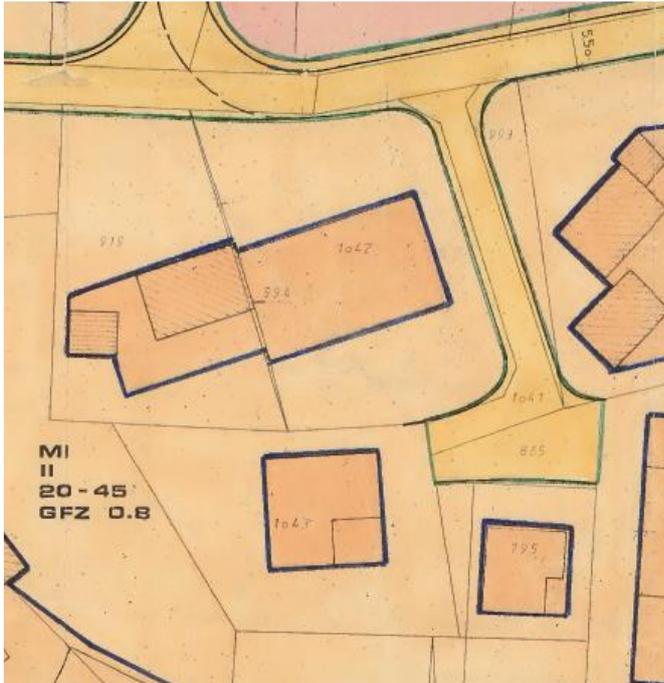
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“ kommt auf den rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 zu liegen (siehe Abb. 4).

Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- „Mischgebiet – MI“
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,8
- überbaubare Grundstücksflächen.

Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Dacheindeckungen und Dachüberständen und Grundstückseinfriedungen getroffen worden.

**Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“**



Quelle: Gemeinde Marienheide

### **3.4 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung**

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

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Ebenso sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die v.g. Festsetzungen wurden getroffen, da diese Nutzungen hier standort- und wesensfremd und eher in anderen Teilen Gemeindegebietes 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.

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

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die offene Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Freiflächen und Gärten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in dem Mischgebiet festgesetzt. Die Festlegung der GRZ bleibt daher unterhalb der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. 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 GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die v.g. Anlagen um 50% überschritten werden. Damit ist auch im Mischgebiet eine Überbauung von ca. 60 % des Baugrundstückes zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist Bebauungsplan unverändert mit  $GFZ = 0,8$  festgesetzt und bleibt ebenso 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 darf die festgesetzten Firsthöhen (FH) von 381,50 m bzw. 385,00 m über Normal-Höhe-Null nicht überschreiten. Hierdurch ist eine Einbindung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Die Anzahl der maximal zulässigen II-Vollgeschosse bleibt im Änderungsbereich des Bebauungsplans unverändert bestehen.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Mit der 6. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert.

## **4.4 Bauweise**

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Änderung der Festsetzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt nicht.

## **4.5 Nebenanlagen:**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 50 cbm sowie Terrassen, Freisitze und deren Überdachungen zulässig sind.

## **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, Dächer, 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 unbebautes Grünland mit Scherrasen umgeben von bereits vorhandener Bebauung.

Durch die 6. Änderung wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

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.

Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden und es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

## **7. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Hubertusweg und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße B 256. Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt an der Straße „Auf der Schlenke“ und erschließt das angrenzende Grundstück. Der rückwärtige Bereich wird zukünftig durch eine Privatstraße erschlossen, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger festgesetzt wird.

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

Die vorliegende Netzberechnung weist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 800 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 Trennsystem. Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist in der Straße „Auf der Schlenke“.

## **8. Denkmalschutz**

Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befindet weder Bau- noch Bodendenkmäler. Negative Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz sind durch die 6. 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. Nach Auswertung der Lärmkarte NRW übersteigen die ausgehenden Lärmemissionen des Verkehrs nicht die zulässigen Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet ((tags = 60 dB(A); nachts = 45 dB(A)). Aus diesem Grund kann auf eine Festsetzung zum vorbeugenden Lärmschutz im Bebauungsplan verzichtet werden.

## **10. 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 artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenso für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.

## **11. Verfahren**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“ 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 öffentliche Auslegung der Planunterlagen und einem Erörterungstermin. Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

## **12. Kosten**

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