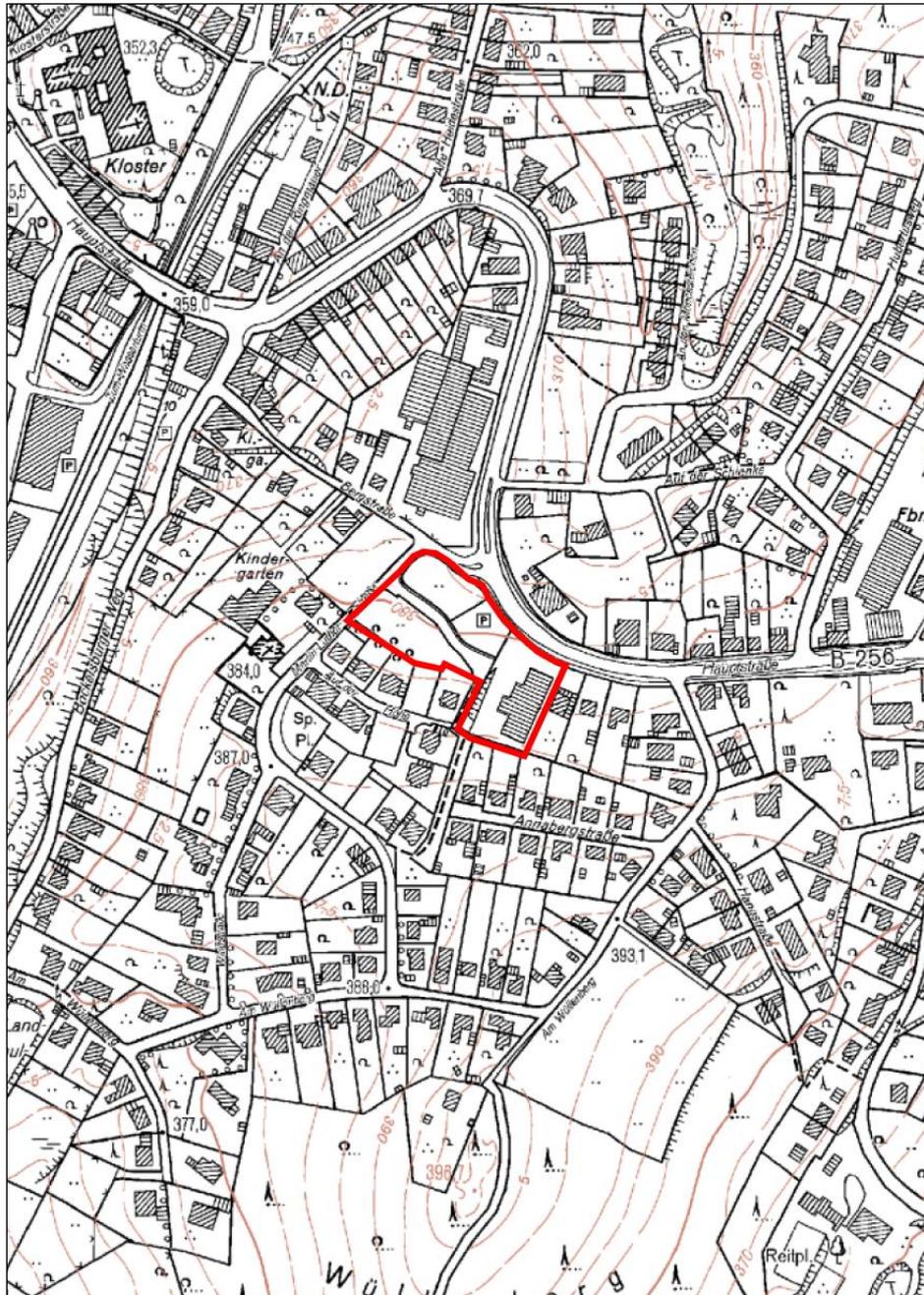


**Bebauungsplan Nr. 47
"B 256/Martin-Luther-Straße"
4. Änderung**



Gemeinde Marienheide

Begründung



Gemeinde Marienheide
Fachbereich VI
-Gemeindeentwicklung-



Planungsbüro
für Städtebau
und Projektent-
wicklung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Grundlagen	3
2.	Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Verfahren	5
4.	Lage des Plangebietes	6
5.	Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
6.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept/ Vorgaben der Landesplanung	7
7.	Inhalte der Planung.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche	10
7.4	Erschließung	10
7.5	Ruhender Verkehr.....	11
7.6	Grünflächen	11
7.7	Gestaltungsfestsetzungen.....	12
7.8	Löschwasser ^x	12
8.	Umweltbelange	12
8.1	Immissionsschutz.....	12
8.2	Artenschutz	13
8.4	Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser	16
8.5	Bodendenkmalschutz und Kampfmittel	16
8.6	Klimaschutz und Klimawandel	17
9.	Flächenbilanz.....	17
10.	Kosten.....	17
11.	Quellen	17

Protokoll zur Artenschutzprüfung

^x (Ergänzung nach der Offenlage)

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 14.09.2021 hat der Rat der Gemeinde Marienheide die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "B256/Martin-Luther-Straße" beschlossen. Grundlage ist ein Antrag auf eine Anpassung des Nutzungskonzeptes des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 3. Änderung.

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst lediglich einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 vom November 1993.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 47 aus dem Jahr 1993 sah in dem zentralen Bereich des Verkehrsknotens Hauptstraße, Bergstraße und Martin-Luther-Straße ein dreigeteiltes Mischgebiet vor. Eines der für die gemischte Nutzung vorgesehenen Baufenster nahm den Bestand eines Lebensmittelverbrauchermarktes auf, die anderen waren einer späteren Entwicklung vorbehalten.

Mit der 3. Änderung des Ursprungsplans 2009 wurde mit der Ansiedlung eines Netto-Verbrauchermarktes eine Neuerrichtung und Erweiterung des Marktes realisiert und der gestiegene Stellplatzbedarf auf einer der ursprünglich drei ausgewiesenen Teilflächen untergebracht. Für die verbliebene Baufläche sieht die rechtsverbindliche 3. Änderung als vorgesehene Nutzung laut Begründung ein Büro- und Dienstleistungsgebäude vor.

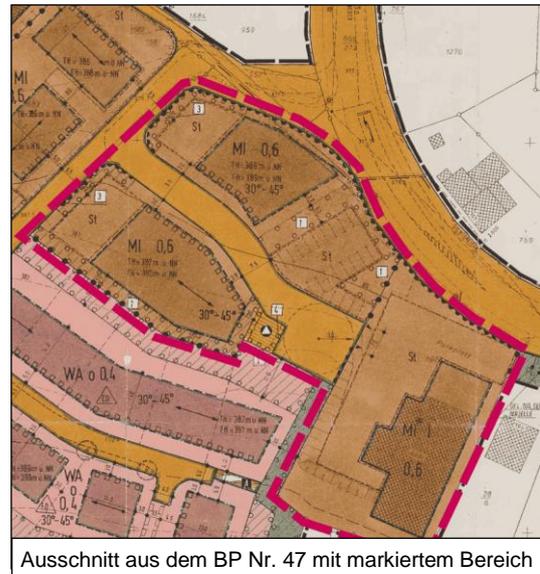
Gegenstand der 4. Änderung ist ein demgegenüber verändertes Nutzungskonzept. Es sieht in Ergänzung zum Netto-Markt einen Getränkefachmarkt vor. Ein solches Angebot fehlt im Ortszentrum von Marienheide.

Um den Aspekt einer gemischten Nutzung zu betonen, sollen im Oberschoss des neuen Getränkemarktes Wohnungen untergebracht werden. Projektiert ist also statt eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes ein Wohn- und Geschäftshaus auf der noch unbebauten Mischgebietsfläche.

Bei dem geplanten Getränkemarkt handelt es sich für sich genommen um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von kleiner als 800 m². Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 47 in der Fassung seiner 3. Änderung werden die ansonsten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Bereich des geplanten Bauvorhabens aber explizit ausgeschlossen. Auch hieraus resultiert das Erfordernis der Anpassung des Bebauungsplans. Die zur Realisierung des Vorhabens nötigen planungsrechtlichen Anpassungen betreffen zudem das Maß der baulichen Nutzung, die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit ihren Baugrenzen, die Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie die Gesamthöhe der baulichen Anlagen.

Die Ansiedlung eines zweiten Marktes macht eine Neugliederung der Erschließungsflächen (Privatstraße) und der Flächen für den ruhenden (Kunden-)Verkehr erforderlich. Auch das



Ausschnitt aus dem BP Nr. 47 mit markiertem Bereich

Grün- und Freiflächenkonzept bedarf einer Anpassung.

Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

2. Ziel und Zweck der Planung

Beabsichtigt ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes zur Ansiedlung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 m² im Erdgeschoss sowie die Schaffung von Wohnungen im Obergeschoss. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6.600 m².

Mit der Ansiedlung des Getränkemarktes wird hinsichtlich des Einzelhandels im Zentrum von Marienheide eine Angebotslücke geschlossen. Im Zusammenspiel mit dem Netto-Markt werden zahlreiche Kundenverkehre vermieden werden können, was durch den Wunsch auf Synergien beim Einkaufsverhalten verursacht wird. Zwar ist ein Getränkemarkt deutlich autoaffiner als ein Nahversorgungsmarkt, der in einem nicht unbeträchtlichen Maß auch von Anliegern genutzt wird, die den Markt zu Fuß erreichen. Doch die Mehrzahl der Kunden fährt den Netto-Markt und perspektivisch auch den neuen Getränkemarkt mit dem Auto an. Umgekehrt ist es naheliegend, dass das in einem noch größeren Maße gilt.

Durch die neue Bebauung dicht entlang der Hauptstraße und am Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich entsteht eine deutlich wahrnehmbare Raumkante, die einerseits den Straßenraum der Hauptverkehrsstraße B256 optisch einen Rahmen gibt und andererseits den sich südlich der Bundesstraße erstreckenden Bereich des Ortskerns nach Norden einfasst und abschließt.

Mit der geplanten Wohnnutzung im Obergeschoss des Getränkemarktes wird ein - wenn auch geringer - Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in städtebaulich gut integrierter Lage geschaffen. Außerdem wird dem Gedanken der Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung in Mischgebieten des § 6 BauNVO im Rahmen der Möglichkeiten bei einem Einzelhandelsstandort Rechnung getragen.

Das Stellplatzangebot soll optimiert werden. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze auf der Plankarte sind nicht nur jeweils den beiden unterschiedlichen Mischgebieten zugerechnet, sondern insbesondere im Mischgebiet südlich der Privatstraße sind ausreichend Stellplätze bereits im Bestand vorhanden, die den Kunden beider Märkte zur Verfügung stehen.

Die fußläufige Verbindung, die das Plangebiet etwa in der Höhe der Trennlinie unterschiedlicher Nutzungen von Nord nach Süd durchquert, bleibt auch ohne explizite Ausweisung erhalten und sichert die fußläufige Anbindung beider Märkte.

Das Begrünungskonzept der 3. Änderung wird aufgenommen und auf die leicht veränderte Nutzungsstruktur im Plangebiet übertragen. In Summe können nicht alle bereits festgesetzten Grünbereiche in gleicher Größe erhalten werden. Es ist aber durch die Festsetzung als Grünflächen sichergestellt, dass der nicht überbaute Anteil an der gesamten Plangebietsfläche so groß ist, dass das mit der Grundflächenzahl von 0,6 GRZ festgesetzte Maß an zulässiger Versiegelung nicht überschritten wird.

Zur Erschließung beider Märkte dient die vorhandene Privatstraße. Vom Querschnitt und der Trassierung ist sie geeignet, nicht nur den Kunden- sondern auch den Anlieferverkehr sicher

aufnehmen zu können. Bei der Planung wurden die entsprechenden Fahrradien und die sogenannten Schleppkurven entsprechend als Maß angelegt.

Die Hauptstraße / B 256 ist eine viel befahrene Hauptverkehrsader. Entsprechend hoch sind die Verkehrsimmissionen, die von ihr ausgehen können. Deshalb sind für die der Straße zugewandten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen bauseitig einzuplanen, die in den Räumen, die dem dauernden Aufenthalt der Bewohner dienen wie Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Kinderzimmer Rauminnenpegel gemäß der einschlägigen Verordnungen und Richtlinien sicherstellen.

3. Verfahren

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 01.01.2007 wurde der § 13a in das BauGB mit dem Ziel eingeführt, die Umsetzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Verfahren wie auch materiell zu fördern. Das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB zielt u. a. auf Maßnahmen der Nachverdichtung im Siedlungskontext.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist den zentralen Bereichen im Hauptort der Gemeinde Marienheide zuzuordnen.

Die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung versiegelte Fläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von etwa 6.600 m² und damit lediglich etwas mehr als einem halben Hektar deutlich unter der Grenze von 20.000 m², die der § 13a BauGB als oberen Schwellenwert für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorsieht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine wesentlich geänderte Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand.

Ohne eine Überschreitung des verträglichen Maßes der Versiegelung der vorgesehenen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Sachverhalt, dass eine UVP-Pflicht (Umweltverträglichkeitsprüfung) für die hier im Wesentlichen der Bestandsergänzung dienende Erweiterung von Bauflächen im Innenbereich ausgeschlossen werden kann, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abgesehen werden; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. einer Änderung im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von diesen Regelungen wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Ebenso kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Auch von dieser Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung und -erleichterung wird in diesem Fall Gebrauch gemacht.

Die Planinhalte stellen keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar, weil der geplante Geltungsbereich planungsrechtlich dem Innenbereich gleichgestellt ist. Gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ist damit kein Eingriffstatbestand herzuleiten. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) zu dieser Bebauungsplanänderung, der einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bewertet und gegebenenfalls Maßnahmen zu dessen Ausgleich ermittelt, ist somit auch unabhängig von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

4. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt südöstlich der Ortsmitte von Marienheide in einem Band durch eine gemischte Nutzungs- und Baustruktur geprägter Baugebiete, das sich entlang der Hauptstraße / B 256 zieht.

Der Änderungsbereich wird im Nordosten durch die Hauptstraße, im Norden durch die Bergstraße und im Nordwesten durch die Martin-Luther-Straße begrenzt.

An den übrigen Seiten grenzen überwiegend durch Wohnen geprägte Bereiche an den Straßen Am Wüllenberg, Annabergstraße und Auf der Höhe.

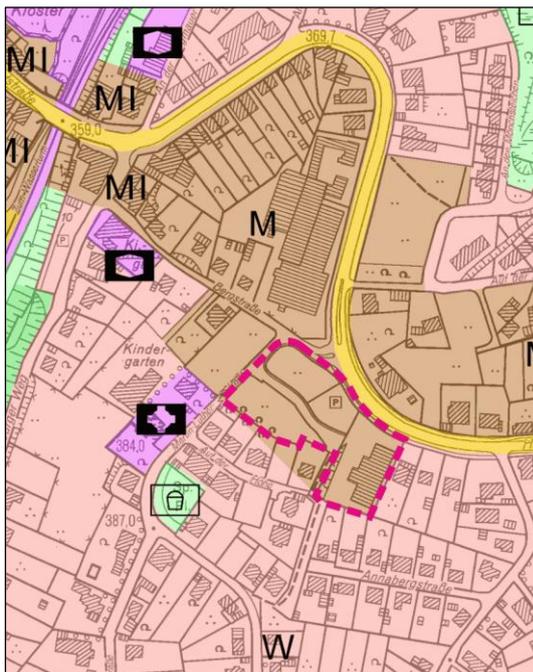
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1423, 1424, 1426, 1427, 1428 und 2150 der Flur 5.

Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt etwa 0,66 ha.

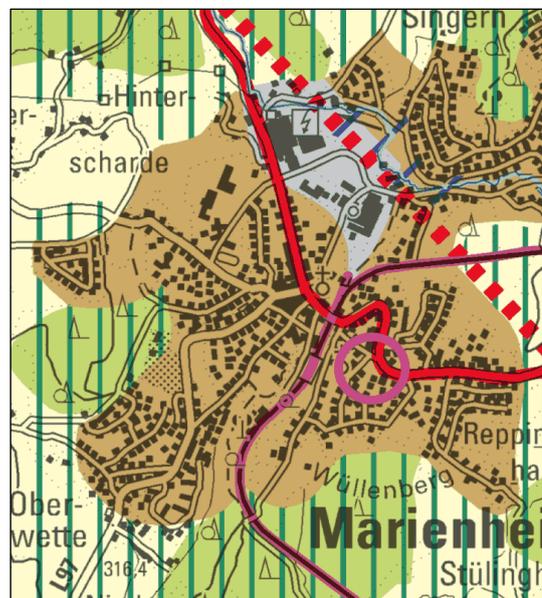
Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Abbildung auf dem Deckblatt und der Plankarte zu entnehmen.

5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

In den Darstellungen des Regionalplans, Teilschnitt Region Köln ist das Plangebiet ein Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) von Marienheide.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, mit Einzeichnung, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Köln mit markiertem Bereich

Der rechtswirksame sowie der Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans der Gemeinde Marienheide stellen im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.

6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept/ Vorgaben der Landesplanung

Für das bislang unbebaute Grundstück in einer städtebaulich integrierten Lage und im Ortskernnahen Bereich ist eine Nachverdichtung mit der bereits vorhandenen Infrastruktur anzustreben, um eine städtebauliche Dichte von Nutzungskonzentrationen zu erreichen. Die bereits im Ursprungsplan straßenbegleitend festgesetzte überbaubare Fläche für eine gemischte Nutzung des Grundstücks ist Ausdruck dieses Planungswillens der Gemeinde. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine mit dem im Ortskern (Zentraler Versorgungsbereich) ansässigen Einzelhandel verträgliche Nutzung des Grundstückes durch die Ansiedlung eines neuen Getränkemarktes.

Das Plangebiet mit dem bestehenden Netto-Markt leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der Nahversorgung im Hauptort von Marienheide. Das beabsichtigte, zusätzliche Sortiment im Getränkemarkt ist ebenso als nahversorgungsrelevant einzustufen (Sicherung der Versorgung der wohnortnahen Bevölkerung).

Hervorzuheben ist, dass Getränkemarkte autoaffine Standorte sind, die größere Stellplatzanlagen benötigen. Aus diesem Grund besitzen Getränkemarkte keine vergleichbare hohe Zentren- und Nahversorgungsrelevanz, wie z. B. Drogeriemärkte oder Bekleidungsgeschäfte, um auch fußläufige Synergieeffekte durch Verbundkäufe mit dem ansässigen Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich nutzen zu können.

Um eine Störung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) von vornherein auszuschließen, werden die zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente, die in der Marienheider Liste durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ (EZHK) erfasst und festgelegt wurden, ausdrücklich ausgeschlossen. Ein Getränkemarkt (Kernsortiment) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 720 m² soll hingegen (ausnahmsweise) zulässig sein, sofern städtebauliche und raumordnerische Ziele befolgt und eingehalten werden können (städtebauliche Verträglichkeitsanalyse).

Diese Verträglichkeitsanalyse ist ein Weg, um gutachterlich im Rahmen der planerisch gebotenen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB feststellen zu können, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern sowie der Nachbargemeinden und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung – auch in der kumulativen Betrachtung mit dem bestehenden Nettomarkt – durch den Getränkemarkt nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus muss das Vorhaben nicht nur kongruent zu den Zielsetzungen des EZHK der Gemeinde Marienheide sein, sondern auch im Einklang mit den verbindlichen Zielen nach Landesentwicklungsplan (LEP) NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (Zielkonformität Ziel 6-5.8 „Einzelhandelsagglomeration“) sein, um als städtebaulich und raumordnerisch verträglich bewertet werden zu können. Denn Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Die zu dieser Bebauungsplanänderung beziehungsweise zum Ansiedlungsvorhaben des Getränkemarktes erstellte Verträglichkeitsanalyse² kommt in der gutachterlichen Einschätzung

¹ Gemeinde Marienheide, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, a.a.O.

² Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Getränkemarktes in Marienheide, Martin-Luther-Straße/ B256, Büro Stadt+Handel, 03/2022

zu dem Ergebnis, dass die Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens für den ZVB Marienheide im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzverteilungen im worst-case-Szenario in Höhe von max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 6% für die Bestandsstrukturen beträgt. Das Planvorhaben ist nach den gutachterlichen Berechnungen und Einschätzungen absehbar als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar am Standort des Netto-Marktes in einer städtebaulich integrierten Lage innerhalb des regionalplanerisch festgelegten ASB von Marienheide. Das Plangebiet stellt einen nahversorgungsrelevanten Versorgungsstandort dar (vgl. EZHK Marienheide 2012, S. 70 oder Entwurf EZHK 2021, S. 76).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Marienheide oder in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum in seinem heutigen Bestand, wie Marktaufgaben/ - umstrukturierungen, und auch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Um dem sog. Anpassungsgebot Rechnung zu tragen, muss das Planvorhaben daher auch konform mit den landesplanerischen Zielvorgaben zum großflächigen Einzelhandel gemäß LEP NRW sein (Zielkonformität zum Ziel 6.5-8 „Einzelhandelsagglomeration“).

Im Ergebnis bildet der projektierte Getränkemarkt mit dem bestehenden Netto-Markt zwar eine landesplanerisch unerwünschte Agglomeration aus, die jedoch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des ZVB Marienheide führt. Es handelt sich bei dem Vorhabenstandort um einen städtebaulich und siedlungsstrukturell gewünschten Standort. Gemäß EZHK der Gemeinde Marienheide sind innerhalb des ZVB Marienheide jeweils in der Bahnhofstraße sowie der Straße Zur Alten Post eine Potenzialfläche vorhanden. Diese stehen jedoch für die Ansiedlung eines Getränkemarktes (eher spezifisches, autokundenorientiertes Sortiment, ohne wesentlichen (positiven) Frequenzgewinn für den ZVB) nicht zur Verfügung und erfüllen auch nur bedingt über die erforderlichen Standortvoraussetzungen. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Marienheide bei beiden Potenzialflächen im ZVB andere städtebauliche Ziele. Im Vordergrund steht zur Stärkung des Hauptortes bei beiden Potenzialflächen die zusätzliche Schaffung von barrierefreien Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum SPNV-Haltepunkt ergänzt um kleinteilige Flächen für den Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Dienstleistungen in den jeweiligen Erdgeschosslagen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Vorhaben in der projektierten Dimensionierung von 720 m² Gesamt-Verkaufsfläche (in kumulierter Betrachtung mit dem angrenzenden Netto-Markt) konform zu den Zielen des vom Rat der Gemeinde Marienheide gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen EZHK aus 2012 sowie auch zum Entwurf des EZHK 2021 ist. Gleichermassen ist das Vorhaben vereinbar mit den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP NRW.

7. Inhalte der Planung

Gegenstand dieser Planänderung ist die Ausweisung zweier Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, wobei eines das Bestandsgebäude des Netto-Marktes aufnimmt und das andere das projektierte Wohn- und Geschäftshaus mit dem Getränkemarkt im Erdgeschoss. Die im Obergeschoss geplanten Wohnungen entsprechen der geforderten Durchmischung der Gebietskategorie eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) von Wohnen und nicht-wesentlich störendem Gewerbe.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des Neubaus wird zur Bildung von städtebaulich angemessenen Raumkanten zugleich ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen wird dabei auf maximal zwei begrenzt.

Der Discounter Netto und sein unmittelbares Umfeld bleibt unverändert bestehen.

Die private Erschließung sichert die Erreichbarkeit beider Mischgebiete. Sie reicht so weit wie nötig in das Plangebiet, um das Baugebiet des Netto-Marktes bauordnungsrechtlich anzubinden (Postulat der gesicherten Erschließung).

Die vorhandenen Stellplätze sollen von beiden Märkten genutzt werden. Das entspricht den anzunehmenden Synergieeffekten durch Verbundkäufe, also der Kundenbesuch in beiden Märkten bei einem Einkaufsgang.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 erstreckt sich daher auch auf den gesamten Bereich der 3. Änderung, da sich das geplante Vorhaben räumlich und funktional zum Bestand ergänzt.

Für die besonders sensiblen Wohnräume, die zur Hauptstraße gerichtet sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen bauseitig erforderlich sein, um die Richt- und Orientierungswerte der einschlägigen Regelwerke einzuhalten.

Die Plankarte enthält Hinweise zum Umgang mit gegebenenfalls auftretenden archäologisch bedeutsamen Funden und Kampfmittelrückständen, die bei den Bodenarbeiten für den projektierten Neubau auftreten könnten. Eine hohe Wahrscheinlichkeit für derartige Funde besteht angesichts der intensiven Bautätigkeiten im Umfeld in der Vergangenheit nicht, gänzlich auszuschließen sind sie jedoch nicht.

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt sowohl für das Schmutz- wie das Niederschlagswasser nach gebietsinterner und privat verantworteter Sammlung in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße beziehungsweise in der Martin-Luther-Straße. Hierzu liegen die Einleitungserlaubnisse vor.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 6 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungsarten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesem Änderungsbereich nur ausnahmsweise zulässig. Dies sichert sowohl eine breitere Nutzungspalette für das Wohn- und Geschäftshaus im Mischgebiet MI¹ als auch gegebenenfalls eine Folgenutzung.

Aus den genannten Gründen wird eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen beziehungsweise stark eingeschränkt: die der Nahversorgung dienenden, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind im Mischgebiet MI² des Netto-Marktes zulässig, im anderen Mischgebiet MI¹ jedoch unzulässig. Hier ist ausnahmsweise ein Getränkemarkt als Kernsortiment mit einer begrenzten Verkaufsfläche deutlich unterhalb der für großflächigen Einzelhandel maßbildenden Grenze von 720 m² zulässig, wiederum im Mischgebiet MI² aber nicht.

Die Differenzierung in zwei Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsspektren (Binnendifferenzierung) ist ein übliches städtebauliches Instrument, um Baugebiete in sich weiter zu gliedern. Dabei können Differenzierungen sowohl das Maß der baulichen Nutzung betreffen, wie z. B. die Anzahl der Vollgeschosse, aber auch die Art der baulichen Nutzung unter Anwendung von § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO. § 1 Abs. 8 BauNVO sieht dies ausdrücklich auch für einzelne Teile eines Baugebietes vor. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

In den Festsetzungen werden aber für beide Mischgebiete Nutzungsarten ausgeschlossen,

die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs ungeeignet sind und nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder ein Verkehrsaufkommen erzeugen beziehungsweise einen Stellflächenbedarf auslösen, der in diesem relativ kleinräumig gegliederten Bereich nicht realisiert werden kann (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsunternehmen, Vergnügungsstätten).

Die dargestellten Stellplatzmarkierungen auf der Plankarte dienen nur beispielhaft zur Abbildung einer möglichen Aufteilung, die eine ausreichende Anzahl ebenso sicherstellt wie die konfliktfreie Zufahrt sowie die Anlieferung der Märkte. Die Darstellung ist nicht bindend. Planungsrechtlich relevant sind die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung für Stellplätze, die die eigentlichen Stellflächen ebenso umfassen wie die Bewegungsflächen zwischen den Parkreihen.

Nur von der Martin-Luther-Straße aus zu erreichen wird eine Fläche für die Abfallentsorgung ausgewiesen, die zur Aufstellung von öffentlichen Abfallsammelbehältern dient. Sie steht ansonsten in keinem Zusammenhang mit den Vorhaben in den Mischgebieten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das bereits entwickelte Mischgebiet MI² mit dem Netto-Markt erübrigen sich dezidierte Festsetzungen über die Höhenentwicklung. Maßgebend ist die festgesetzte und auch umgesetzte Eingeschossigkeit.

Anders beim Neubaugebiet MI¹, wo durch die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) sowie einer Mindest- und einer Maximalhöhe ein Baukörper oder ein Gebäudekomplex entstehen soll, die geeignet sind, als Raumkante einen nicht unerheblichen Beitrag zum Ortsbild zu leisten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die von Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildete Baufenster vorgegeben.

Im MI¹ werden zur Hauptstraße unterschiedliche Baugrenzen ausgewiesen für das Untergeschoss und das Obergeschoss. Dadurch soll eine im Zweifelsfall nicht beziehungsweise weniger erdrückende Gebäudefront erreicht werden, wenn - wie es durch das große Baufenster ermöglicht wird - ein einziges Gebäude auf der gesamten Breite des Baufensters errichtet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 GRZ I darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen wie Stellplätze und ihre Zufahrten um weitere 50 % überschritten werden, jedoch nur bis maximal 0,8 (GRZ II).

Flächenanteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auf der Plankarte als Private Grünflächen ausgewiesen, um ihre Nachhaltigkeit und Bedeutung für eine klimaresiliente Bauweise zu betonen. Obwohl sie also nicht in der von der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vorgegebenen Farbe oder Signatur dargestellt sind, gehören sie dennoch anteilig zu den für die Ermittlung der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maßgebenden Baugrundstücken.

7.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt ca. 250 m vom Zentralbereich des Siedlungsschwerpunktes von Marienheide entfernt.

Verkehrlich erschlossen wird der Änderungsbereich von der Martin-Luther-Straße aus, die wiederum über die Bergstraße an die Bundesstraße B256 angebunden ist. Die Entfernung zum

Kreuzungspunkt Bergstraße / Hauptstraße (B 256) beträgt ca. 70 m. Die Hauptstraße übernimmt eine wichtige gemeindliche Verbindungsfunktion und stellt auch die überörtliche Anbindung her.

Die innere Erschließung wird durch die Festlegung einer Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt. Hierüber erfolgt die Erschließung der beiden Märkte beziehungsweise des Wohn- und Geschäftshauses und die Anlieferung der Märkte.

Eine unmittelbare Anbindung an die Haupt- und gleichzeitig Bundesstraße soll aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ausgeschlossen werden. Hierzu ist an der Plangebietsgrenze zur Hauptstraße nicht nur eine (wenn auch schmale) Grünfläche ausgewiesen, sondern zusätzlich wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Ein aus südlicher Richtung kommender Fußweg aus den angrenzenden Wohngebieten wird durch das Plangebiet weitergeführt und schließt an den Gehweg der Hauptstraße an.

Das Plangebiet wird bisher über ein privat verantwortetes Mischwasserkanalsystem entsorgt. Der Übergabepunkt liegt etwa in Höhe des querenden Fußwegs unter der Hauptstraße. Die vorliegende Einleitgenehmigung erlaubt auch ein Abschlagen in den Mischwasserkanal in der Martin-Luther-Straße. Die Einleitgenehmigung gilt auch für das Niederschlagswasser.

Die sonstige technische Infrastruktur sowie die Möglichkeiten der Abfallentsorgung werden nach wie vor kommunal verantwortet und sind bereits vorhanden.

7.5 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf wird sich gegenüber der 3. Änderung, die statt des jetzt projektierten Wohn- und Geschäftshauses mit Getränkemarkt ein Büro- und Verwaltungsgebäude vorsah, nicht signifikant ändern. Zwar ist mit einem höheren Kundenaufkommen für einen Getränkemarkt gegenüber einem Büro- und Verwaltungsgebäude zu rechnen, gleichzeitig aber auch mit einer entsprechend höheren Wechselfrequenz. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass viele Kunden den Einkauf im Netto-Markt nutzen, um auch den Getränkemarkt aufzusuchen und umgekehrt.

Die erforderlichen Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sowie die den Wohnungen im MI¹ zugeordneten Stellplätze lassen sich innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St (für „Stellplätze“) in der benötigten Anzahl unterbringen.

Die einzelnen Stellplatzmarkierungen innerhalb dieser Flächen sind nicht verpflichtend oder bindend, sondern stellen nur eine Möglichkeit der Aufteilung und Unterbringung dar. Abweichungen sind zulässig.

Außerdem sind Stellplätze grundsätzlich auch in den beiden Baufenstern zulässig, auch wenn dies nicht den bisher vorgestellten Nutzungskonzepten entspricht.

7.6 Grünflächen

Das Grün- und Freiflächenkonzept der 3. Änderung des Bebauungsplans wird weitgehend übernommen. Durch den geänderten Zuschnitt des Baufensters im MI¹, die dort platzierten Stellplätze und die leicht veränderte Trassierung der Privatstraße ergeben sich aber Änderungen an der Größe und dem Zuschnitt der in der 3. Änderung ausgewiesenen Grün- und Pflanzflächen. Hierfür wird in geringem Umfang ein flächenhafter Ausgleich durch die Begrünung von Verschneidungsflächen bei der Stellplatzanordnung geschaffen.

Die nicht zu überbauenden Grundstücksflächen werden konsequent als Grünflächen dargestellt, um deren Bedeutung in Hinsicht auf den Bodenschutz und die Klimaresilienz zu betonen. Sie werden nicht in die Darstellung als Baugebiete einbezogen, können aber bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche als Freiflächenanteil einfließen.

7.7 Gestaltungsfestsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen beziehungsweise gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen zum einen sicherstellen, dass unerwünschte Reflexionseffekte sowohl gegenüber dem Straßenverkehr wie auch der Nachbarschaft unterbleiben. Außerdem soll ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität durch den Ausschluss von Werkstoffimitationen erreicht werden.

Bei der Dachform ermöglichen die Festsetzungen im MI¹ auch das Flachdach beziehungsweise das schwach geneigte Pultdach. Damit kann ein bauliches Konzept umgesetzt werden, bei dem im Obergeschoss Wohnraum geschaffen werden kann, ohne durch Dachschrägen bei der Ausnutzung eingeschränkt zu werden.

Für das Mischgebiet MI² bleiben die Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zur Firstrichtung unverändert.

Auch im MI¹ wird eine Firstrichtung festgesetzt. Sie hat nicht nur Auswirkungen auf das neben Flach- und Pultdach zulässige Satteldach, sondern bestimmen auch die Längsrichtung von Gebäuden ohne Firstlinie. Damit kann auch dann eine Raumkante an der Hauptstraße entstehen, wenn das Baufenster im MI¹ nicht mit nur einem einzigen Baukörper bebaut werden sollte.

Für Werbeanlagen gelten ähnliche Beschränkungen wie für die Fassadengestaltung. Störende, blendende und die Aufmerksamkeit vor allem von Verkehrsteilnehmern allzu sehr ablenkende Beleuchtungen sind auch aus gestalterischen Qualitätsgründen nicht zulässig. Sie passen nicht als Werbeanlagen zu der beabsichtigten Nutzungsstruktur.

7.8 Löschwasser ^x

Im Plangebiet steht im Umkreis von 300 m für die Löschwasserversorgung in einem Zeitraum von 2 Stunden eine Menge in Höhe von 800 l/min zur Verfügung.

8. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, die ermöglichten Vorhaben von sich heraus keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch sonst keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter bestehen; die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 B 256/Martin-Luther-Straße erfüllt diese Bedingungen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der §§ 18 bis 21 BNatSchG entstehen durch diese Änderung nicht bzw. gelten entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen werden nicht angewendet.

Unabhängig von einer Umweltprüfung sind bei jedem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei Bedarf die Belange der Umwelt in die Abwägung einzustellen. Die bei der Änderung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigenden Umweltbelange werden nachfolgend behandelt.

^x (Ergänzung nach der Offenlage)

8.1 Immissionsschutz

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Graner+Partner ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt, das sowohl den Parkplatzlärm als auch den Anlieferverkehr im Plangebiet untersucht und bewertet.

Für die nächstliegende Bebauung ist die Gebietseinstufung WA (Allgemeines Wohngebiet) mit den Immissionsrichtwerten tagsüber 55dB(A) und nachts 40 dB(A) berücksichtigt worden. Die Überschreitung dieser Immissionswerte kann für einzelne kurze Geräuschspitzen tagsüber um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) zulässig sein. Neue Immissionsaufpunkte sind seitdem nicht hinzugekommen.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass für die geplante Nutzung die Immissionsrichtwerte tagsüber mit Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohnnutzungen unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird tagsüber eingehalten.

Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens der Hauptstraße ist eine Pegelerhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch die geplanten Vorhaben zu vernachlässigen. Das wird auch für die projektierte Nutzungsänderung mit der Ansiedlung des Getränkemarktes gelten können.

Die Maßnahmen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen aus dem Gutachten wie die Einhausung der Anlieferung des Netto-Marktes und die Befestigung der Parkplatzflächen überwiegend mit wasserdurchlässigen und geräuscharmen Oberflächen wurden umgesetzt.

Für den Getränkemarkt werden gegebenenfalls immissionswirksame Geräuschquellen im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen sein. Gedacht werden muss an eventuelle Austrittsöffnungen von Lüftern und Kühlanlagen sowie Lager- und Ladergeräusche bei Verwendung von Getränkekisten. Hier wird es unter anderem auf die Ausrichtung der Lärmquellen und die Eigenabschirmung durch den großen Baukörper ankommen.

Die geplante Wohnnutzung im Obergeschoss des MI¹ erfordert aber eine von der schalltechnischen Untersuchung bisher nicht betrachtete Reaktion auf den Straßenverkehrslärm. Anders als der gegen Lärm unempfindliche Getränkemarkt müssen Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen wie Wohnzimmer, Schlafräume und Kinderzimmer nach den entsprechenden Vorgaben besonders geschützt werden. Da - wie bei Verkehrslärm häufig der Fall - aus Platzmangel oder topografiebedingt schwieriger Ausbreitungsbedingungen ein Schallschutz auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Schallschutzwände oder -wälle) nicht möglich ist, werden durch Festsetzung im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen nach der einschlägigen DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau verpflichtend gemacht.

8.2 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung jedes städtebaulichen Vorhabens. Dabei stellen nicht der Bebauungsplan oder seine Änderung bzw. einzelne der Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern erst deren Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Allerdings ist es nach dem Abwägungsgebot des BauGB Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Hindernisse bei der Plandurchführung schon im Vorfeld zu erkennen und auszuräumen: ein Bebauungsplan, dem dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht und der damit erkennbar nicht umsetzbar ist, kann keine bindende Rechtskraft entfalten.

³ Graner+Partner, Schalltechnisches Gutachten vom 16.02.2009, a.a.O.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb eine besondere artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG obligatorisch, die in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten untersucht. Für diese planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfverfahren entwickelt (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010). In der ersten Stufe (Vorprüfung) werden die potentiell betroffenen Arten und die vorgegebenen Habitatstrukturen auf ihre Planungsrelevanz mit einem besonderen Schutzanspruch untersucht und festgestellt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten könnten. Dazu wird auf die Wirkfaktoren der Planvorhaben abgezielt.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine solche artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die intensiven Kartierungen vor Ort führten zu keinerlei konkreten Erkenntnissen zum Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich der seinerzeitigen Vorhaben, die Auswirkungen auf deren Zulässigkeit hätten haben können und daher detaillierte Untersuchungen gerechtfertigt hätten. Auch lassen die Habitatverhältnisse im Einwirkungsbereich kein relevantes Vorkommen vermuten, so dass eine essentielle Beeinträchtigung einer planungsrelevanten Art nicht zu erwarten ist.

Nach diesen Erkenntnissen ist anzunehmen, dass eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung, die sich zudem nur auf den noch nicht bebauten Abschnitt für den projektierten Getränkemarkt bezieht, als Bagatelldfall betrachtet werden kann. Auf ein eigenständiges Gutachten wird daher verzichtet und die wesentlichen Aspekte einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen dieser Begründung abgearbeitet. Das Protokoll der ASP ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Das Landesamt führt eine Liste der sogenannten planungsrelevanten Arten der Fauna, die einen besonderen Schutzstatus gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz besitzen. Die Liste ist nach Naturraumtypen und geografischen Einheiten gegliedert.

In der Liste der planungsrelevanten Arten (LANUV NRW) für das in diesem Fall maßgebende Messtischblatt 4911/1. Quadrant und die dem Plangebiet entsprechenden Lebensraumtypen "vegetationsarme/-freie Flächen" (oVeg) und „Brachen“ (Brach) sind die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Arten genannt:

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	oVeg	Brach
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			(Na)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			(Na)
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓			FoRu!
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			(Na)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			(Na)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		(Na)	(FoRu), Na
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			(Na)
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓			(Na)
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			(Na)
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			Na
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			(FoRu), Na
<i>Sirois aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			Na
<i>Turdus merula</i>	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G			Na

Keine der aufgeführten Arten findet im Plangebiet die Habitatstrukturen vor, die ein Vorkommen ermöglichen würden.

Für die nachstehend aufgeführten Vogelarten der Artenliste kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des artenschutzrechtlichen Eingriffsbereiches keine der für die jeweilige Art grundlegenden Habitatstrukturen (z. B. offene Gewässer, Feucht- oder Nasswiesen, freie Bodenstellen, Baumhöhlen, offene Kulturlandschaften, großflächige und geschlossene Waldbereiche, Waldlichtungen und Kahlschläge der Waldflächen mit gut entwickelter Kraut- und Strauchschicht, etc.) befinden. Auch das erhebliche Störpotential durch den Straßen- und Kundenverkehr spricht gegen ein Vorkommen:

Sperber, Waldohreule, Mehlschwalbe, Feldsperling, Waldkauz, Schleiereule, Feldlerche

Nester bzw. Einfluglöcher gebäudebewohnender Arten wie der Rauchschnalbe sind nicht nachgewiesen.

Für die Greifvogelarten Habicht, Rotmilan, Turmfalke und Mäusebussard sorgt das Fehlen von herausragenden Einzelbäumen einerseits und freien Ansitzplätzen andererseits, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen ist.

Der Bluthänfling präferiert offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und einer samentragenden Krautschicht, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen oder großflächige Gartenbereiche mit vergleichbarer Ausstattung. Ein Vorkommen ist auszuschließen.

Der Girlitz ist ein Siedlungsfolger, wobei er in den mikroklimatisch wärmeren urbanen Bereichen häufiger zu Hause ist als im ländlichen (kühleren) Regionen. Man kann ihm durchaus eine Vorliebe für einzelstehende Nadelbäume nachsagen. Dem entsprechend fühlt er sich besonders in größeren Parks, alten Friedhöfen und Gärten mit höherem Baumbestand wohl. Diese Habitatbedingungen bestehen nicht im Untersuchungsgebiet, sodass ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich ist.

Als Höhlenbrüter benötigt der Star Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen wie ausgefaulte Astlöcher, Buntspechthöhlen, aber auch alle erdenklichen Höhlen, Nischen und Spalten an Gebäuden. Sie sind im Planbereich nicht anzutreffen.

Als Nahrungshabitat werden angrenzend an den Brutplatz offene Flächen zur Nahrungssuche benötigt. Für die Habitatbedingungen dieser Art besteht kein ausreichendes Angebot im Umfeld des Plangebietes, sodass eine Beeinträchtigung essentieller Habitatbedingungen und eine grundlegende Verschlechterung des Lebensraumes der Art oder deren Erhaltungszustandes im hier betroffenen Planquadranten ausgeschlossen sind.

Eine potentielle Nutzung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat oder als Rastbiotop auf dem Durchzug ist aufgrund der Lage im dicht besiedelten Bereich und der damit verbundenen starken Störungen, sowie der vergleichsweise geringen Flächengröße unwahrscheinlich.

Für das Artenschutzregime im Sinne des BNatSchG sind in der Regel die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen von massiven Flächenversiegelung und -verbrauchen sowie von Abbruch und Umnutzung maßgebend und damit untersuchungs- und abwägungsrelevant: Lebensraumgrundlagen für planungsrelevante Arten könnten sich ändern, neue Biotoptypen und -komplexe entstehen, Migrationen werden verursacht und Artenzusammensetzungen, Artenvielfalt und Besatzstärken sich an neue Verhältnisse anpassen.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nach Auswertung der beschriebenen Arbeitsschritte nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den geringmächtigen Wirkfaktoren und der allgemein bereits erheblich anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten. Essentielle Habitatstrukturen sind nicht von der Planung betroffen, so dass Beeinträchtigungen der Lebensräume oder des Erhaltungszustandes der zu untersuchenden Arten ausgeschlossen werden können.

Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen gemäß der VV-Artenschutz 2016), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden sollen, ist nicht erforderlich.

Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG und (Stufe III der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - VV-Artenschutz 2016) entfällt dementsprechend.

Eine Verpflichtung zu Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Artenschutzrechtes besteht nicht.

8.4 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ist durch das Ingenieurbüro Donner + Marenbach ein Geohydrologisches Gutachten⁴ erstellt worden. Demnach sind die Böden im Plangebiet gekennzeichnet durch Tonsteinschichten, die durch eine Störungsschicht „Hauptkeratophyr“ unterbrochen werden. Die Störungsschicht hat für den untersuchten Bereich keinen Einfluss auf die Durchlässigkeit. Die Durchlässigkeiten gelten nach DIN 18130 als schwach durchlässig.

Eine dezentrale Versickerung in Form von Mulden- bzw. Mulden-Rigolen scheidet deshalb definitiv aus.

Die alternativ erstellten Berechnungsbeispiele für eine Schachtversickerung zeigen, dass die punktuelle Tiefenversickerung grundsätzlich möglich, jedoch aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht empfehlenswert ist, zumal die Aufenthaltszeit des Regenwassers im Schacht zwischen 18 und 33 Tagen beträgt.

Nach den Empfehlungen des Gutachtens erfolgt die Entwässerung des Plangebietes einschließlich des Niederschlagswassers über den öffentlichen Mischwasserkanal, dessen Transportsammler ausreichend groß dimensioniert ist und die Entlastungsbecken auf diese Wassermengen ausgelegt sind.

Das Plangebiet ist kanaltechnisch bereits erschlossen; an diesen Verhältnissen sind keine grundsätzlichen Änderungen geplant. Die Einleitgenehmigungen liegen vor.

8.5 Bodendenkmalschutz und Kampfmittel

Wie in anderen Baugebieten in Marienheide auch, muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden, auch wenn dies im vorliegenden Fall wegen der weitgehend bereits vollzogenen Bebauung wenig wahrscheinlich ist. Die Plankarte enthält Hinweise zum Verhalten bei solchen Funden.

Entsprechendes gilt auch für Kampfmittelfunde. Die Plankarte enthält auch hierzu Hinweise zum Verhalten bei Funden.

⁴ Geohydrologisches Gutachten, Donner + Marenbach Beratende Ingenieure, Wiehl-Bieberstein, 28.08.1996

8.6 Klimaschutz und Klimawandel

Konkrete und unmittelbar auf klimarelevante Zielerfüllung ausgerichtete Maßnahmen werden nicht festgesetzt. Aber durch die Nachverdichtung in einem bereits gut integrierten Einzelhandelsstandort wird gegenüber einer Neuerrichtung "auf der grünen Wiese" ein – wenn auch überschaubarer – Beitrag zur Klimaanpassung im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes Marienheide geleistet.

9. Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 beträgt ca. 0,66 ha.

Mischgebiete MI:	ca. 5.060 m ²
darin Flächen für Nebenanlagen:	ca. 2.410 m ²
Private Verkehrsfläche:	ca. 570 m ²
Grünflächen:	ca. 955 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen:	ca. 20 m ²

10. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Marienheide in Form von Personal- und Sachaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 werden vom Antragsteller übernommen.

11. Quellen

Als Primärquellen und Bestandteile dieser Begründung sind aufzuführen

- Gemeinde Marienheide **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Dezember 2012
- Gemeinde Marienheide, **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Entwurf)**, Stadt+Handel, Dortmund, 01/2021
- **Schalltechnisches Gutachten** Untersuchung der Geräuschemissionen durch Kfz-Freiflächenverkehr im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Netto-Marktes an der Hauptstraße, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 16.09.2009
- **Geohydrologisches Gutachten**, Donner+ Marenbach Beratende Ingenieure, Wiehl-Bieberstein, 28.08.1996
- **Auswirkungsanalyse** für die geplante Ansiedlung eines Getränkefachmarktes in Marienheide, Martin-Luther-Straße/ B256, Büro Stadt+Handel, 03/2022 **Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – MUNLV (download 03.2022)
- @LINFOS – **Landschaftsinformationssammlung** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – MUNLV (download 04.2022)

ANLAGEN: Angaben zum Plan - Protokoll der ASP**A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben**

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	4. Änderung BP Nr. 47 „B256/Martin-Luther-Straße“
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Gemeinde Marienheide
Antragstellung (Datum):	Marienheide, im März 2022
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Getränkefachmarkt und Wohnungen), Nachverdichtung durch das Bauvorhaben und die Umorganisation vorhandener Erschließungsflächen </div>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	ja <u>nein</u>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Angesichts der insgesamt schwachen Eingriffsintensität sind im vorliegenden Falle die Wirkfaktoren nicht geeignet, um nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz befürchten zu müssen. </div>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	ja nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
<div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	ja nein
<div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
<div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	