

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 66 „Oberwette – Im Wiesengrund“

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414)

Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 244 finden für diesen Bebauungsplan die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung
(BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der Fassung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850))

I. Vorgaben zur Planung

1.1 Anlass der Planung

Am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes und Siedlungsschwerpunktes Marienheide befindet sich der Ortsteil Oberwette.

Der dort angesiedelte Produktionsbetrieb beabsichtigte aufgrund der beengten Verhältnisse ein weiteres Lagergebäude zu errichten. Die Expansionsabsichten scheiterten daran, dass es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt. Die Erweiterung eines Lagergebäudes wurde bereits vor einiger Zeit gem. § 33 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Auf dem an der Straße „Im Wiesengrund“ gelegenen Areal der Klinik Marienheide ist die Realisierung einer Stellplatzanlage geplant. Für das benachbarte bereits bestehende Gebäude der Klinik soll eine nebenbetriebliche Einrichtung ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt östlich des bestehenden Produktionsbetriebes Fläche für die Landwirtschaft und nördlich Sonderbaufläche dar. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan den geänderten Entwicklungsabsichten anzupassen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Ziel der Planung

Um den Gewerbebetrieb in seinem Bestand zu sichern und ihm Zukunftsperspektiven aufzuzeigen, wird das bestehende Betriebsgelände, die östlich angrenzende Fläche sowie ein Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite als Mischgebiet ausgewiesen.

Für die erforderliche Stellplatzanlage wird auf dem an der Straße „Im Wiesengrund“ gelegenen Areal der Klinik Marienheide eine Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage ausgewiesen. Für den westlich angrenzenden Bereich wird Mischgebiet festgesetzt.

Durch den Abschluss einiger ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll dem betriebspezifischen Umstand Rechnung getragen werden.

1.3 Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10. 1998 gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Marienheide für den Bereich „Oberwette - Im Wiesengrund“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Oberwette - Im Wiesengrund“, dessen Aufstellungsbeschluss ebenfalls vom Rat der Gemeinde am 20.10.1998 gefasst wurde.

Der Geltungsbereich wurde erweitert und die Aufstellungsbeschlüsse in der Sitzung des Rates am 15.12.1998 modifiziert.

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die in Ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

In seiner Sitzung am 24. 08.1999 hat der Rat der Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu modifizieren und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Ausgrund weiter Fortschreibungsnotwendigkeiten (Stellplatzanlage Klinik) hat der Rat am 18.10.2005 den Geltungsbereich nochmals ausgedehnt und den Offenlegungsbeschluss erneut gefasst.

1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Oberwette – Im Wiesengrund“ ist identisch mit dem der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Im Norden führt die Grenze entlang der Bachstraße, verspringt 30m nördlich um eine quadratische Fläche und verläuft weiter, fast parallel m im Abstand von ca. 50 zu der Verlängerung der Straße „Im Wiesengrund“.
- Im Osten umschließt die Grenze das Grundstück der ehemaligen Kläranlage, verläuft weiter entlang des Waldes
- Im Süden verläuft sie bis zur L 97 fast parallel zur Grenze im Norden
- Im Westen entlang der L 97 bis einschließlich zur Einmündung der Bachstraße.

II. Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend der derzeitigen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich angrenzend wird Mischgebiet zur Anpassung der benachbarten konkurrierenden Nutzungen (Wohnen und Klinik) ausgewiesen.

An die anschließend festgesetzte SO-Fläche mit Zweckbestimmung Stellplatzanlage erfolgt eine Ausweisung als Mischgebiet.

Der südlich angrenzende Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Dieses entspricht dem heute bereits vorfindbaren Charakter dieses Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung des benachbarten Gewerbebetriebes.

Die Zulässigkeit des Produktionsbetriebes wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI (1) und MI (2) bestimmt durch die Grundflächenzahl 0,6. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. In den übrigen MI-Geieten und im WA-Gebiet beträgt die Grundflächenzahl in Anlehnung an die bestehende städtebauliche Situation 0,4.

2.3 Bauweise

Im MI (1) und MI (2) wird auf die Festlegung einer besonderen Bauweise wegen den betriebspezifischen Besonderheiten verzichtet. So sind Anordnung und Größe der Gebäude abhängig von den Vorgaben des Produktionsablaufes. Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung wird eine Traufhöhe von 6,50m festgelegt. Zulässig sind nur Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0-15°.

Im WA-, im MI und im MI-3 Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die Gebäudelänge wird dort auf max. 20,0 m begrenzt. Die Dachneigung wird in Anlehnung an die heutige Dachlandschaft auf 38 – 45° festgelegt. Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer.

2.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die L97, die Bachstraße, die Straße „Im Wiesengrund“ und einen von dieser ausgehenden Stichweg. Der Stichweg wird, entsprechend des Querschnittes der Bachstraße auf 4,0m ausgebaut. Beide Straßen erhalten eine Wendemöglichkeit. Die Straße „Im Wiesengrund“ wird im Einmündungsbereich optimiert und im Bereich des Betriebsgeländes verlagert. Eine Ausbaubreite von 5,75m und ein großzügig bemessener Wendeplatz gewährleisten die Aufnahme des Schwerlastverkehrs. Die Stellplatzanlage wird von der Straße „Im Wiesengrund“ erschlossen.

III. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die vermeidbaren Eingriffe werden ausgeglichen durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen in den Grünflächen und die Renaturierung des Bachlaufes in Teilbereichen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde zu dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt und beinhaltet daher vornehmlich die Bewertung der Eingriffe durch die Erweiterung der ansässigen Firma.

Für die Erweiterung des Geltungsbereiches mit Festsetzung einer Stellplatzanlage wurde ein weiterer landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Dieser bewertet ausschließlich die Eingriffe, die durch die dort beabsichtigte Stellplatzanlage entstehen.

Die Kostenträgerschaft für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes hervorgerufen werden, übernimmt die betroffene Firma. Die Kosten für die Maßnahmen aufgrund der Stellplatzanlage übernimmt die Klinik Marienheide. Die fehlenden Ersatzmaßnahmen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, sollen auf externen Flächen durchgeführt werden. Die Abwicklung dieser Maßnahmen erfolgt ggf. über das Ökoko-Konto der Gemeinde Marienheide. Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Einzelheiten sind den landschaftspflegerischen Fachbeiträgen zu entnehmen. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. Immissionen

Der Betrieb ist ausschließlich in der galvanotechnischen Oberflächenbehandlung von FE-Metallen tätig. Es wird im 3 – Schichtbetrieb gearbeitet, wobei die Anlieferung und Abholung der Waren durch Spediteure nur montags bis freitags von 8.00 – 16.00 Uhr erfolgt.

Die Geräusche, die während der Bearbeitungsvorgänge entstehen, liegen im Betrieb unter 40 dB(A). Schüttvorgänge von Metallen liegen punktuell höher, dringen aber nicht nach außen.

Der innerbetriebliche Staplerverkehr, der sich derzeit noch außerhalb längs dem gesamten Betrieb bewegt, findet dann nur noch im Südosten der Lagerhalle statt. Die Wohnbebauung im Nordwesten wird somit entlastet.

Die betriebliche Immissionssituation wurde vor einiger Zeit aufgrund einer Beschwerde überprüft. Weder bei Lärm noch bei Gerüchen wurden erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft festgestellt.

In dem MI (2) sind nur immissionsneutrale Nutzungen wie Büro, Lager oder ähnliches zulässig. Das Gebäude dient in Verbindung mit dem angrenzenden Grünstreifen schallmindernd in Richtung Klinikgelände.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik wurde zur Realisierung einer Stellplatzanlage eine gutachterliche Bewertung der zukünftigen Lärm-situation erstellt. Dieses Gutachten (Accon-Bericht Nr. ACB 0905-405125-180 vom 27.9.2005, 15 Seiten) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aus dieser gutachterlichen Stellungnahme geht hervor, dass es tagsüber zu keiner unzulässigen Geräuschemission kommt. Eine nächtliche Nutzung der Stellplatzanlage ist nicht beabsichtigt und wird deswegen ausgeschlossen.

V. Umweltverträglichkeit

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht aufgrund des geringen Flächenumfanges weder eine Regelpflicht noch eine Vorprüfungspflicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

VI. Alllasten

Es liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

VII. Beseitigung von unverschnitztem Niederschlagswasser

Das unverschnitzte Niederschlagswasser kann dem existenten Bach zugeführt werden.

VIII. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Gas, Wasser, Telefon und Strom) wird sichergestellt durch vorhandene Leitungen.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch die vorhandene Mischkanalisation. Das Abwasser des gesamten Plangebietes wird der Kläranlage Bickenbach zugeführt. Die aus den Produktionsvorgängen anfallenden Abwässer des Betriebes werden mehrfach aufgearbeitet und wiederverwendet. Das Restwasser wird von der hauseigenen Kläranlage in den Sammler des Aggervverbandes eingeleitet.

Das auf dem Betriebsgelände anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und der Hofflächen wird gemäß eines Erlaubnisbescheides der Unteren Wasserbehörde über vier Einleitungsstellen dem benachbarten Wettebach schadlos zugeleitet.

IX. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen. Die Erweiterung des Betriebes soll in 3 Bauabschnitten erfolgen.

X. Kosten

Für den Ausbau des Stichweges und der Wendeanlagen entstehen Kosten in Höhe von ca. 40.000,-DM.

Durch den Ausbau und die Verlängerung der Straße „Im Wiesengrund“ entstehen der Gemeinde keine Kosten. Diese werden per Erschließungsvertrag auf den Produktionsbetrieb übertragen.

Marienheide, 12. Dezember 2005

**Bebauungsplan Nr. 66
„Oberwette – Im Wiesengrund“**

Fortführung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2005 bis einschließlich 16.01.2006. Hierbei gingen 5 Stellungnahmen ein, die als Anregungen zu werten waren. Mit diesen Eingaben befasste sich der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.08.2006.

Es wurden folgende Änderungen beschlossen:

1. Zwischen der Stellplatzanlage und dem Wohngebiet wird eine Grünfläche mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der ca. 9,0 m breite Grünstreifen dient der Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung zur Stellplatzanlage.
2. Die Sichtdreiecke werden der Entwurfsgeschwindigkeit angepasst.
3. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Scheune im Einmündungsbereich der Bachstraße wird zurückgenommen. Eine neue bauliche Anlage an dieser Stelle ist zur Sicherung des Sichtschutzes anzupassen.

4. Die Beseitigung von unverschnitztem Niederschlagswasser erfolgt wie nachstehend beschrieben.

Für einen Bereich des Bebauungsplangebietes steht ein Mischwasserkanal zur Verfügung und in einem weiteren Bereich sind bereits Versickerungseinrichtungen vorhanden. Neubauten werden analog hierzu entwässert. Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage wird über belebte Bodenzonen abgeleitet. Bei der verbleibenden Fläche ist aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens eine Versickerung nicht möglich. Das unverschnitzte Niederschlagswasser kann jedoch dem existenten Bach zugeführt werden.

Der Bebauungsplan und die Hinweise der textlichen Festsetzungen enthalten entsprechende Aussagen.

5. Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt ergänzt:

5.1 Anschüttungen und Ablagerungen beidseitig des Bachlaufes

Beidseitig des Bachlaufes ab Böschungsoberkante sind in einem 5,0m breiten Schutzstreifen keine Anschüttungen und Ablagerungen zulässig

5.2 Hinweise:

1. Boden

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

Daher hat der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden im Plangebiet zu verbleiben.

2. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird nach Entwässerungssystem und Bodenbeschaffenheit durch Kennzeichen (N1-N4) gegliedert und geregelt.

So soll die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen

- | | | |
|-------|-------|---|
| im N1 | durch | Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal |
| im N2 | durch | Versickerung über belebte Bodenzonen durch vorhandene Mulden |
| im N3 | durch | Versickerung über belebte Bodenzonen; das anfallende Oberflächenwasser wird „über die Schulter“ auf die anliegenden Grünflächen abgeleitet und dort über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert |
| im N4 | durch | Einleitung in vorhandenen Vorfluter |

6. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht Bestandteil der Begründung. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Umwelt-Sachgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert. In vorliegendem Fall soll das B-Plan-Verfahren zeitgleich mit dem FNP- Änderungsverfahren verlaufen, so dass sich der Umweltbericht sowohl auf die vorbereitende als auch die verbindliche Bauleitplanung bezieht.

7. Landchaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Ergänzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde aufgrund der veränderten Stellplatzanlage und der neu angeordneten Grünfläche modifiziert.

Da durch die Modifizierungen die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde die öffentliche Auslegung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 66 „Oberwette – Im Wiesengrund“ beschlossen.

Um die Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten, wurde darauf verzichtet die Änderung in den ursprünglichen Plan der 1. Offenlage einzuarbeiten. Er enthält lediglich eine Kennzeichnung des Bereiches in dem die Änderungen vollzogen werden. Die modifizierten Planungsinhalte wurden in einen gesonderten Plan, der zukünftig auch Urknuppplan wird, eingearbeitet.

Marientheide, im August 2006