

Bebauungsplan Nr.39 „Dannenberg“ 14. Änderung

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg“ erlangte am 05.04.1978 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden bislang 13 Fortschreibungen des Bauleitplanes durchgeführt. Für den nördlichen Teil der 14. Änderung wurde bereits im Jahre 2003 die 10. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass der Planung

Die rechtskräftige 10. Änderung sieht eine Erschließungsanlage am westlichen Rand des Grundstückes vor.

Der neue Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück Nrn. 250, 289 und 290 beabsichtigt nunmehr das Grundstück zentral durch einen Privatweg zu erschließen und links wie rechts der Erschließungsanlage Gebäude zu errichten. Zudem soll auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück Nr. 174 ein Anbau ermöglicht werden.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Planungsabsichten anzupassen.

Auf den Grundstücken Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück Nrn. 250, 289 und 290 soll die private Erschließungsanlage verändert angeordnet und überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden, die den Bau von 5 Wohngebäuden ermöglichen. Dieses ist städtebaulich vertretbar weil die jetzt angestrebte Erschließungslösung weniger nachbarbeeinträchtigend ist als die bisher ausgewiesene Variante. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen unverändert bleiben. Durch diese Fortschreibung des Bauleitplanes erfolgt eine Innenverdichtung der bestehenden Bebauung, was aus ökologischer Sicht sinnvoller ist, als eine weitere Inanspruchnahme von Freiraum an der Peripherie des Ortes.

Des weiteren soll die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück Nr. 174 in nordwestliche Richtung bis zur Grundstücksgrenze erweitert werden. Dadurch wird die bandartige Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der dortigen Erschließungsanlage aufgenommen, was städtebaulich sinnvoll ist und sich somit in die Eigenart der Nachbarschaft einfügt.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 13.03.2007 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 14. Änderung befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück Nrn. 174, 250, 289 und 290.

6. Planinhalte

Der Bereich, der 14. Änderung des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung und die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Die überbaubaren Flächen werden entlang der Erschließungsanlage angeordnet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um heute bereits festgesetzte Bauflächen, deren Infrastruktur vorhanden ist. Aufgrund der vorhandenen Leitungen und deren Dimensionierungen bzw. wegen der bestehenden Abwassernetzplanung wird das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Auf den Grundstücken befinden sich seit langem die entsprechenden Hausanschlussleitungen, welche gem. gemeindlicher Satzungsregelung zum Anschluss berechtigen.

8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich keine veränderten Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da die Ausnutzung für die Grundstücke unverändert bleiben. Zudem weist der z. Z. rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich schon Wohnbaufläche aus, die die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 12 bzw. 14 Bau NVO zulässt.

Da kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, wird auf eine Bilanzierung verzichtet

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 14. Änderung des B-Planes Nr. 39 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

9. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 14. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

10. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Hinweis zur Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Marienheide, 15. Juni 2007