

Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“

19. Änderung

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erlangte am 29.09.1969 Rechtskraft. Zwecks geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurden bislang mehrere Fortschreibungen des Bauleitplanes durchgeführt.

2. Anlass der Planung

Die Katholische Kirchengemeinde Marienheide möchte in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden kirchlichen Gebäuden ein neues Pfarrheim errichten. Hauptsächlich soll dieses auf der Grünfläche zwischen dem heutigen Parkplatz und dem benachbarten Friedhof geschehen. Um das Bauvorhaben realisieren zu können ist es notwendig eine weitere Anpassung des Bauleitplanes vorzunehmen.

Dieser setzt heute dort einen öffentlichen Parkplatz sowie öffentliche Grünflächen fest.

3. Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan den geänderten Planungsabsichten anzupassen.

Um den Bau eines Pfarrheimes zu ermöglichen, wird nunmehr eine Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Dieses trifft auch für das benachbarte heutige Parkplatzgelände zu. Dort sollen die notwendigen Stellplätze für die kirchliche Einrichtung nachgewiesen werden und weiterhin einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Der dreieckig zugeschnittene Bereich zwischen Klosterstraße und Kirchengelände soll entsprechend seiner derzeitigen Nutzung ebenfalls als Stellplatzanlage genutzt werden können. Dort wird Mischgebiet mit einer Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 08.05.2007 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich um die Flurstücke Gemarkung Marienheide, Flur 4, Flurstück Nrn. 129/1, 632/130, 1265/130, 2530 und 2842 tlw..

6. Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie die nördlich angrenzende Grünfläche wird als Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Einrichtungen festgesetzt.

Eine überbaubare Grundstücksfläche in der nördlichen Hälfte ermöglicht die Errichtung eines Pfarrheims. Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nachgewiesen werden.

Der dreieckig zugeschnittene Bereich entlang der Klosterstraße wird als Mischgebiet mit einer Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Ein schmaler Grünstreifen östlich und südlich der Gemeinbedarfsfläche bleibt als gliedernde Grünfläche erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umliegende Bebauung soll eine II-geschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 23° - 48° zulässig sein. Die in unmittelbarer Nähe existierenden denkmalgeschützten Gebäude (Klosteranlage) erfordern eine sensible Anpassung. Daher wird zusätzlich eine max. Firsthöhe von 362,00 m über NN und eine max. Traufhöhe von 358,00 m über NN festgesetzt.

Auf die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Drempel und einer Geschosshöhe kann somit verzichtet werden.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die unvermeidbaren Eingriffe, die durch die Errichtung des Pfarrheimes und die zugehörigen Stellplätze entstehen, werden ausgeglichen. Die Maßnahmen werden nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern auf externen Flächen durchgeführt. Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen, die Bestandteil der Änderung des Bauleitplanes ist.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 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.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Telefon und Strom) ist sichergestellt durch vorhandene Leitungen.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die technische Ver- und Entsorgungssituation sind nicht zu erwarten. Es handelt sich heute um bereits großteils versiegelte Flächen. Aufgrund der vorhandenen Leitungen und deren Dimensionierungen bzw. wegen der bestehenden Abwassernetzplanung wird das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

9. Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil 2 der Begründung beigelegt. 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.

10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung dieser 19. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese geänderte Umsetzung des Bauleitplanes 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, 27.11.2007