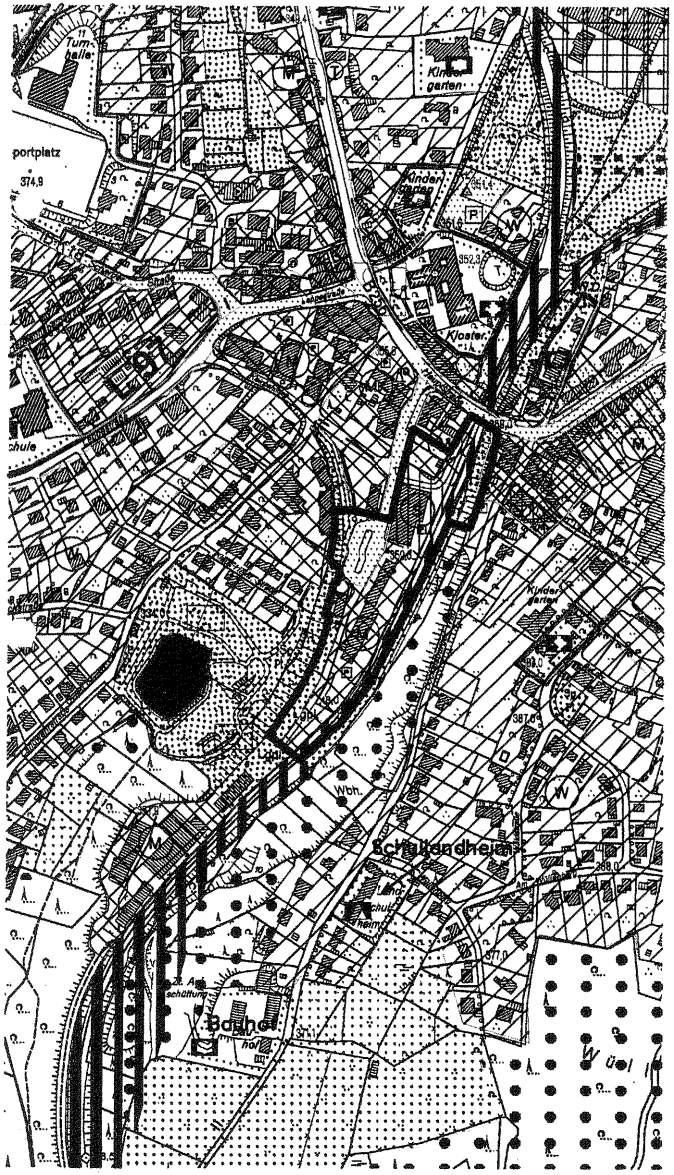
Gemeinde Marienheide

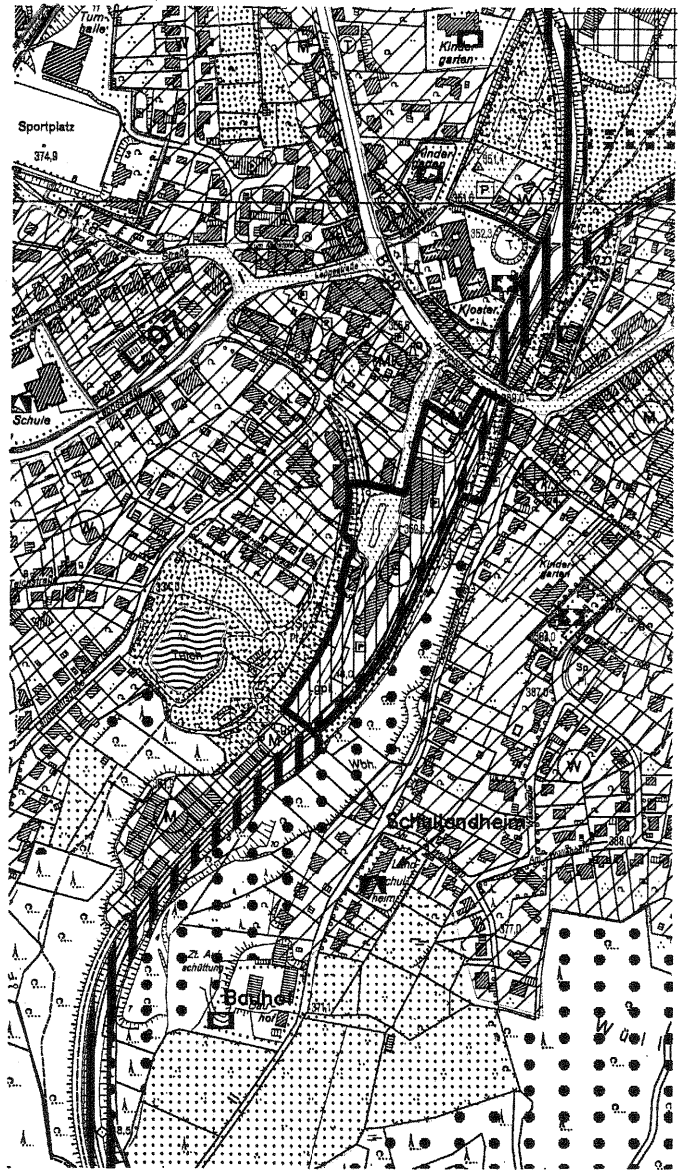
66. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ende Bahnhofstraße"

Verkleinerung

Bestand



Planung



Rechtsgrundlagen

BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)
in der z Z. gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 127) in der z. Z. gültigen Fassung

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV 2000 S. 256) in der z. Z. gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der z. Z. gültigen Fassung

Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung ist eine Begründung (Erläuterungsbericht)

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Wohnbauflächen
(§1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonderbaufläche–großflächiger Einzelhandel–
gesamte Verkaufsfläche 2.800 m²,
pro Discounter 1.400 m²
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

sonstige überörtliche
und örtliche Hauptverkehrsstraßen
(§5 Abs. 2 Nr. 3)

3. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

4. Flächen fürWald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b und Abs. 4 BauGB)

Flächen für Wald

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Marienheide

66. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ende Bahnhofstraße“

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB BauGB – in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung

Vorgaben zur Planung

Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete, umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten, sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
Im Rahmen der Bauleitplanung sollen unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bevölkerungsentwicklung, die Wohn- und Konsumbedürfnisse der Bevölkerung, sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile Berücksichtigung finden.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide erlangte im Jahr 1982 seine Rechtswirksamkeit und wurde bis heute durch eine Vielzahl von Änderungen modifiziert.
Nun soll wegen geänderter Entwicklungsabsichten die 66. Änderung durchgeführt werden.

Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum der Gemeinde Marienheide, westlich der Bahnanlagen. Er umfasst im einzelnen die Grundstücke der Bahnhofstraße: Gemarkung Marienheide Flur 4 Flurstücke Nrn. 1996, 1997, 1998, 1999, 2088, 2089, 2717, 2718, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827 und Flur 5 Flurstücks Nrn. 1899, 1904, 1907, 2038, 2040 teilw., 2087 teilw., 2116, 2117, 2118, 2119,2120, 2121, 2123, 2124, 2154, 2155, 2177, 2178.

Der zu ändernde Bereich wird von zwei Lebensmittelmärkten mit den dazugehörigen Parkplatzflächen genutzt. Des weiteren befindet sich dort das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen. Das Plangebiet umfasst weiterhin Parkplatzflächen für den P&R-Verkehr der Bahn, den Busbahnhof und Abstellflächen für Busse.

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Bahnhofstraße“ erschlossen.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 15.03.2007 die Durchführung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ende Bahnhofstraße“ beschlossen.

Parallel zum FNP-Verfahren wird die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ durchgeführt.

Anlass der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um die planungsrechtlichen Vorraussetzungen zu schaffen, im Ortszentrum der Gemeinde Marienheide die dortigen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes zu optimieren.
Die Standortvoraussetzungen des in der Bahnhofstraße ansässigen Lebensmittel-Discounters bezüglich dessen Betriebsgröße und Funktionalität entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deswegen beabsichtigt der Eigentümer des Ladenlokals eine Verbesserung der derzeitigen Situation.

Ziel der Planung

Die Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe soll erweitert werden. Die Erweiterung soll die zur Zeit festgesetzte gemischte Baufläche und die dargestellte Grünfläche zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Gewerbebetrieb am Ende der Bahnhofstraße beinhalten.
Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den bisher als gemischte Baufläche dargestellten Bereich an der Bahnhofstraße in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächigen Einzelhandel - Verbrauchermarkt mit insgesamter maximaler Verkaufsfläche von 2800 m² zu ändern.
Die verkehrliche Anbindung der am Ende der Bahnhofstraße bestehenden Gewerbebetriebe soll aufgrund der Erweiterung der Sonderbaufläche in westliche Richtung entlang der Böschung verlegt werden.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung der Entwicklungsziele soll auch die Verknüpfung zwischen schienengebundenem und straßengebundenem ÖPNV verlegt und damit erheblich verbessert werden.

Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Beschränkungen

Raumordnung und Landesplanung

Die Bezirksplanungsbehörde hat unter der Vorraussetzung, dass im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm je Markt, also insgesamt 2.800 qm erfolgt, bestätigt, dass die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung entspricht.

Regionalplanplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, (Stand: 1. Auflage 2001) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ABS) dargestellt.

Naturschutzrechtliche Bindungen / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope aus.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Konkrete Erkenntnisse oder Hinweise über das Vorkommen „besonders/streng geschützter Arten" gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Umweltverträglichkeit

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide" geändert (Parallelverfahren).

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Raumordnungs-, Flächennutzungs- und Bebauungspläne) und bei der Vorhabengenehmigung zu vermeiden, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB / § 17 UVPG (Abschichtungsregelung) eine Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene (hier B-Plan -Verfahren) durchgeführt worden ist bzw. wird, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Das „Scoping-Verfahren" gemäß § 2 (4) BauGB wurde mit Schreiben vom 06.02.2007 durchgeführt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide" geändert, die Inhalte über die ökologischen Belange (Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft) mit einbezieht.
Zur Beurteilung der „Umweltbelange" wurde eine „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" in die Begründung (Umweltbericht)zur Änderung des Bebauungsplanes integriert.

Gemäß der erarbeiteten ökologische Bewertung der durch den Eingriff betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, auf den Boden und Wasserhaushalt, zeigt sich, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsbereiches keine Vollkompensation in flächenmäßiger Hinsicht erzielt wird.
Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer externer Stelle notwendig.

Erschließung

Straßenbau

Der Änderungsbereich ist über die Gemeindestraße „Bahnhofstraße" erschlossen. Zur Erschließung der südlich gelegenen Gewerbegrundstücke, am Ende der Bahnhofstraße, wird eine öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung erhält sie einen Regelquerschnitt von 5,50 m.

Schmutzwasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung wird für die Erweiterung durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in der Gemeindestraße „Bahnhofstraße" erfolgen.

Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserentsorgung soll wie gegenwärtig für die Dachflächen durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in der Gemeindestraße „Bahnhofstraße" und für die Platz- und Straßenfläche über einen Ölabscheider durch Einleitung in ein Oberflächengewässer (sog. Heilteich) erfolgen.

Trinkwasser / Löschwasser

Für das Plangebiet ist die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Fernmeldeleitungen) ist vorhanden.

Marienheide, 25.10.2007