



Begründung
gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
zur
31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25
„Ortskern Marienheide“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §
13a BauGB im beschleunigten Verfahren)

(Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung
vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))

Stand: 20.11.2023
(Offenlage)

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN.....	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan	7
3.4 Verbindlicher Bebauungsplan	7
3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ortskern Marienheide	8
3.6 Einzelhandelskonzept	10
4. PLANINHALT	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4 Bauweise	13
4.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	13
4.6 Verkehrsflächen	14
4.7 Öffentliche Grünfläche	14
4.8 Grünordnung.....	15
4.9 Örtliche Bauvorschriften	15
5. UMWELTBELANGE	15
6. ARTENSCHUTZ.....	16
7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG.....	17
8. ERSCHLIEßUNG.....	18
8.1 Verkehr.....	18
8.2 Ver- und Entsorgung	18
8.3 Löschwasser	18
9. DENKMALSCHUTZ	18
10. IMMISSIONSSCHUTZ.....	19
11. STÄDTEBAULICHE DATEN	20
12. VERFAHREN.....	20
13. KOSTEN DER PLANUNG	21
14. VERMERK ZUR BEGRÜNDUNG	21

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Straßenumbaumaßnahmen mit der Errichtung der Kreisverkehre an den klassifizierten Hauptverkehrsachsen der Bundesstraße B256 (Hauptstraße) und der Landesstraße L97 (Leppestraße) sind in weiten Bereichen im Ortskern baulich bereits abgeschlossen.

Neben diesen erfolgten Straßenumbaumaßnahmen ist die nun anstehende Freiraumgestaltung der öffentlichen Plätze von wesentlicher Bedeutung für die zukünftige Gestaltung des Ortskerns von Marienheide.

Im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sollen die Plätze ihrer Lage entsprechend als zentraler Aufenthaltsbereich und als „Wohnzimmer“ im Ortskern von Marienheide aufgewertet werden. Daher hat die Gemeinde im September 2022 für das Projekt A4 „Umgestaltung der Ortsmitte“ im ISEK einen Förderantrag auf Gewährung von Städtebaufördermitteln bei der Bezirksregierung Köln gestellt und zwischenzeitlich eine Bestätigung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erhalten.

Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 soll nunmehr die städtebaulichen Ziele des ISEK in verbindliches Planungsrecht gießen.

Ziel der Planung ist es daher insbesondere, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung der beiden Plätze (Heier Platz und Dr.-Oscar-Kayser-Platz) zu schaffen.

Gleichzeitig müssen aus Gründen der Rechtssicherheit auch Anpassungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan getroffen werden (Ausschluss von generellen Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Kerngebiet; Urteil OVG NRW v. 26.06.2014 – 7D 68/12.NE). Zukünftig sollen daher Teilbereiche des Plangebietes nicht mehr als Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Weiter soll das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Anzahl Vollgeschosse, Dachneigung, überbaubare Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen und Baulinien, etc.) im Plangebiet zur Sicherung des baulichen Bestandes sowie zur Akzentuierung der Platzgestaltung geringfügig angepasst werden.

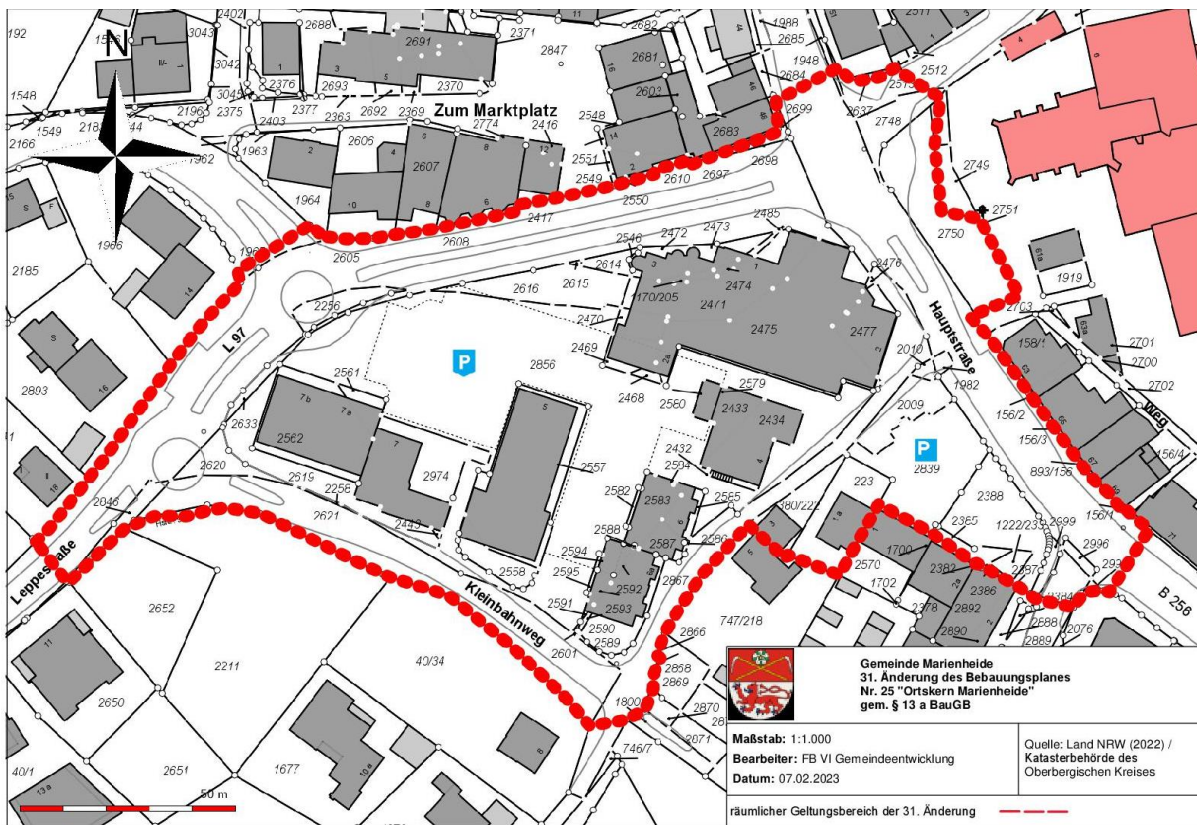
Für die beabsichtigte Umsetzung des Stadterneuerungsprojektes im ISEK ist die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erforderlich. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 21.03.2023 beschlossen, ein 31. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen.

2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Ortskern von Marienheide. Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die mehrgeschossige Bebauung um den „Heier Platz“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bundesstraße B256 (Hauptstraße), der Landesstraße L97 (Leppestraße) sowie den gemeindlichen Straßen mit der Bahnhofstraße, der Landwehrstraße sowie dem Kleinbahnweg. Eingebettet in die Erschließungsachsen ist ebenfalls der „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ sowie der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche „Dominikaner Platz“, welcher als kirchlicher Vorplatz eine wichtige Verbindungsachse zu den zentralen Plätzen im Ortskern bildet.

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2021) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Für das Plangebiet ist die Ortskernsanierung in den 1970er und 1980er Jahren, die stark in die Baustruktur des Ortskerns eingegriffen und damit den Ortskern von Marienheide grundlegend umstrukturiert hat, prägend. Die starke Bevölkerungszunahme, die Bedeutung der Gemeinde Marienheide als grundzentraler Versorgungsbereich (Grundzentrum gem. Landesentwicklungsplan NRW), die ungünstige Parzellierung sowie die schlechten Verkehrsverhältnisse mit dem zusätzlichen, starken Verkehrsaufkommen durch den neuen Bundeswehr-Standort gaben seinerzeit den Anlass für eine weitreichende Umstrukturierung des Ortskerns. Bereits Ende der 1960er-Jahre/Anfang der 1970er-Jahre wurde schließlich das Bauleitplanverfahren für den Urplan, den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses eingeleitet, der in den Folgejahren sukzessive baulich umgesetzt worden ist. Merkmale des Siegerentwurfs von Architekt Walter Arns war ein Ensemble aus Satteldachhäusern mit Flächen für Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss, den Erhalt und Einbeziehung des Sparkassengebäudes und die Schaffung von Platzflächen sowie Raum für den ruhenden Verkehr.

Der sehr kleinteilige, historisch gewachsene Charakter des Ortskerns wurde zugunsten einer leistungsfähigen Erschließung und größerer Baustrukturen aufgegeben. Gleichzeitig wurden neue Stadt- und Funktionsräume geschaffen. Herzstück bzw. Mittelpunkt der neu geschaffenen Mitte in Marienheide ist seitdem der „Heier Platz“.

Abb. 2: Blick auf das Plangebiet



Quelle: RIO – Rauminformationssystem Oberberg, Katasterbehörde des Oberbergischen Kreis (Schrägluftbild)

Die heutige Nutzung des Plangebietes und des Planumfeldes ist überwiegend durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verschiedenster Art in den Erdgeschossen sowie überwiegend Wohnnutzung in den oberen Geschossen gekennzeichnet.

Die unterschiedliche Gestaltung der Fassaden, die Prägnanz einzelner historischer Gebäude etc. ermöglichen, dass das Ortsbild sehr lebendig wirkt. Die Überformung der Ortsmitte ist städtebaulich und architektonisch deutlich wahrzunehmen. Vereinzelt prägen Gebäude mit Instandsetzungsbedarf das Ortsbild in negativer Weise.

Kennzeichnend für den Heier Platz ist eine geringe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität. Der Platz wirkt leer und ungenutzt. Die Stellplatzsituation wirkt sich ebenso nachteilig auf den Verkehrsfluss der Leppestraße aber auch auf die Qualität des Platzes aus.

Abb. 3: Heier Platz



Quelle: Gemeinde Marienheide

Der überwiegende Teil des Dr.-Oscar-Kayser-Platzes wird als Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr genutzt. Im Zuge der Regionale 2010 wurde ein Teil der Grünfläche zur Bahnhofstraße als

Platzfläche ausgestaltet. Trotz der relativ neuen Gestaltung wirkt der Platz nicht einladend und entfaltet kaum Aufenthaltsqualität.

Abb. 4: Dr.-Oscar-Kayser-Platz



Quelle: Gemeinde Marienheide

3. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes im Bereich des Dr.-Oscar-Kayser-Platz ein Kerngebiet (18. Einzeländerung des FNP; MK nach § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und im Bereich des Heier Platzes eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans wird anstelle des Baugebietes (MK) nunmehr eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, die gleichermaßen sowohl u.a. die Entwicklung eines Kerngebietes und/oder eines Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung vorsieht. Der Zentrale Versorgungsbereich von Marienheide sowie der Denkmalschutzbereich des Kirchenensembles sind als Hinweise bzw. als nachrichtliche Übernahmen in den Entwurf des neuen Flächennutzungsplans aufgenommen.

Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Bebauungsplanänderung gefolgt.

Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

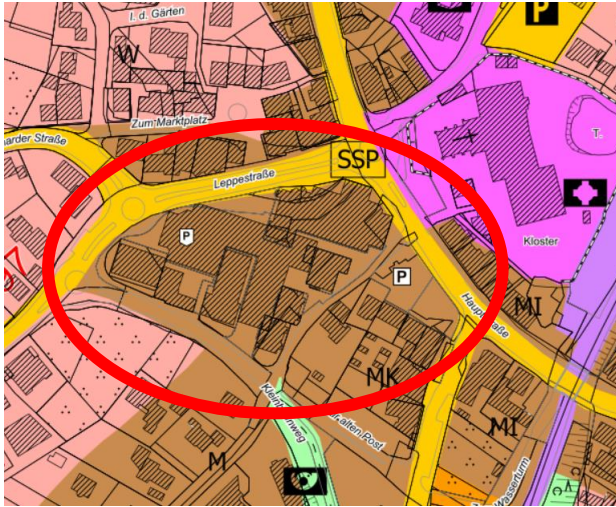
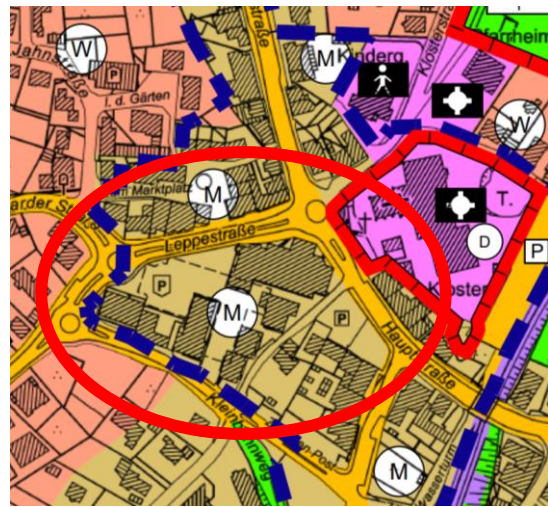


Abb. 6: Auszug aus dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Marienheide © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen. Die Plangebietsfläche steht nicht unter Landschaftsschutz.

3.4 Verbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 25 (Urplan) wurde für den Ortskern von Marienheide aufgestellt, welcher am 29.09.1969 Rechtsverbindlichkeit erlangte. In der darauffolgenden Zeit wurden aufgrund von modifizierten Planungsabsichten bereits 30 Änderungsverfahren in räumlichen Teilbereichen des Bebauungsplans durchgeführt und bestehende Festsetzungen überplant.

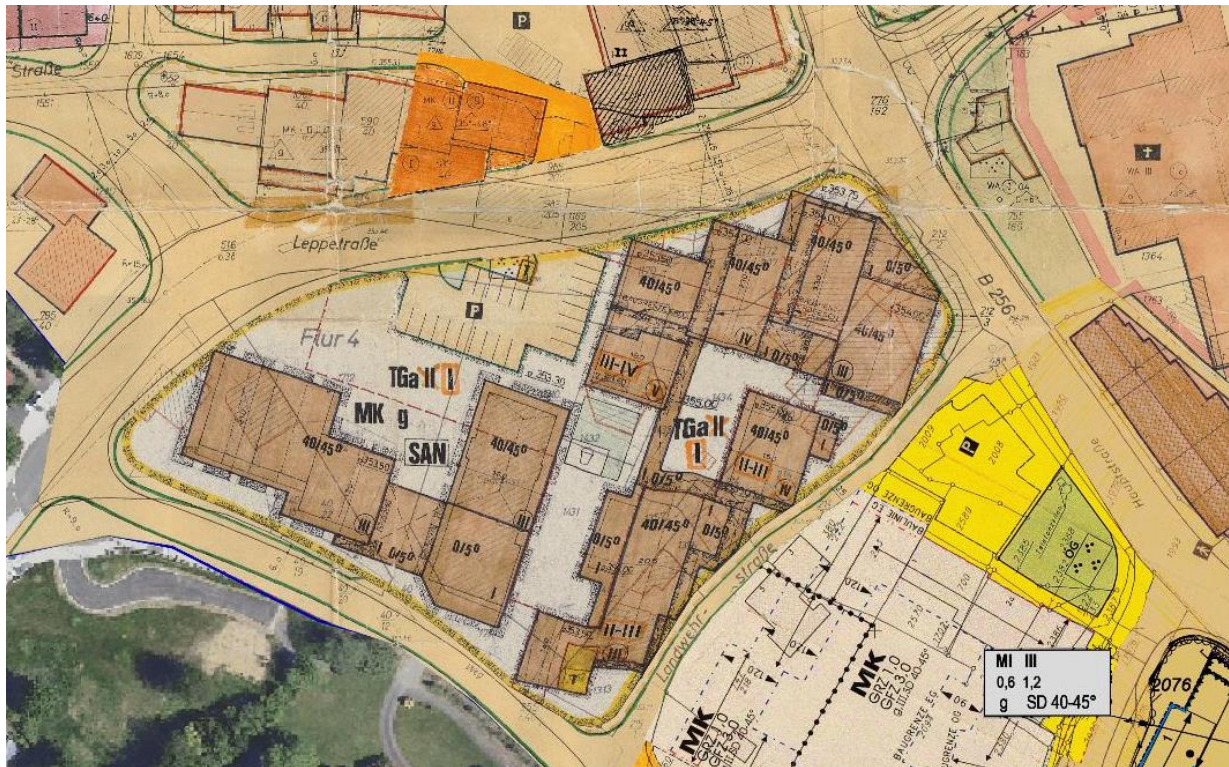
Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ kommt überwiegend auf den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25, 1. Änderung sowie in Teilbereichen aus dem Urplan sowie der 17. und 29. Änderung (Ausschluss Vergnügungsstätten) zu liegen (siehe Abb. 6).

Für die Bauflächen bestehen im Ursprungsplan Nr. 25 mit Änderungen folgende Festsetzungen:

- Kerngebiet – MK,
- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Anzahl Vollgeschosse (I-V),
- geschlossene Bauweise, tlw. offene Bauweise,
- Grundflächenzahl, tlw., Geschossflächenzahl tlw.,
- Dachneigungen,
- öffentliche Verkehrsflächen (mit Parkplatz),
- öffentliche Grünfläche,
- überbaubare Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen, tlw. Baulinien.

Flankiert werden die Festsetzungen des Bebauungsplans durch die bestehende Gestaltungssatzung über die Baugestaltung von baulichen Anlagen im Ortskern, die in ihrem räumlichen Geltungsbereich weiterhin Gültigkeit besitzt und fast deckungsgleich zum Plangebiet ist.

Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ mit seinen rechtsverbindlichen Änderungen (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Marienheide

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ortskern Marienheide

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 ein Integriertes Handlungskonzept (vormals: InHK - jetzt: ISEK) als sogenanntes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b Abs. 2 BauGB für den Ortskern von Marienheide beschlossen.

Ziel dieses Konzeptes ist es, mit Hilfe von Städtebaufördermitteln, den Ortskern von Marienheide städtebaulich aufzuwerten und so umzugestalten, dass für Kunden und Besuchende ein attraktiver und zum Verweilen einladender Ortskern entsteht.

Auf der Grundlage der eingehenden Untersuchung sind insgesamt fünf Handlungsfelder definiert worden, die sich aus den angedachten Projekten ergeben und damit die Schwerpunktsetzung der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung des Ortskerns darstellen.

Eine Schwerpunktsetzung (Handlungsfeld A) hat die Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen zum Inhalt. Projekte aus diesem Handlungsfeld sollen zu einer wesentlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums sowie der Erschließungs- und Verbindungsqualität führen.

Dieses Handlungsfeld nimmt einen hohen Stellenwert im ISEK ein. Geplant sind viele städtebauliche Aufwertungen des öffentlichen Raumes, wie beispielsweise die Neugestaltung der Hauptstraße, der Leppestraße sowie insbesondere die beiden zentralen Plätze (Heier Platz und Dr.-Oscar-Kayser-Platz). Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die 31. Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des ISEK schaffen, sodass die Bauleitplanung den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entspricht (vgl. Kapitel 1).

Abb. 8: Vorentwurf der Freiraumplanung zur Gestaltung des Heier Platzes und des Dr.-Oscar-Kayser Platzes (ohne Maßstab)



Quelle: sape Landschaftsarchitekten GmbH, Düsseldorf (Stand: 20.09.2022)

Aufbauend auf die ältere und jüngere Geschichte des Ortes knüpft das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept zur Gestaltung des Ortskerns an das vorhandene, aber wenig ausdifferenzierte System aus Verbindungen und Plätzen an und soll diesem eine neue Kontur geben. Dörfliche Gestaltungselemente wie Baumreihen, prägende Einzelbäume, Hecken und Wasserspielelemente sollen die Raumbildung unterstützen, um Akzente für eine identitätsstiftende Mitte, aus dem der Ort historisch gewachsen ist, zu schaffen.

Eine klare Funktionszuweisung der öffentlichen Plätze ist im Kontext der bestehenden und potenziellen Nutzungen in diesem Zusammenhang unentbehrlich. Das bisherige Ungleichgewicht Parken/Aufenthalt soll zugunsten der Aufenthaltsqualität auf dem „Heier Platz“ mit der Erweiterung der bestehenden Parkplatzfläche am „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ verschoben werden. Gleichzeitig ist eine Balance zwischen ansprechender Gestaltung und der Nutzbarkeit der Platzfläche herzustellen. Durch die Grünelemente soll der Verkehr von den Plätzen weitestgehend abgeschirmt werden, wodurch die Erholungsqualität erhöht wird.

Wesentliche Grundsätze in der Gestaltung sind die Verknüpfung der Platzflächen mit ihren jeweiligen Qualitäten zu einem zusammenhängenden Ganzen, die Erhöhung des Grünflächenanteils und die Förderung der Nutzbarkeit durch entsprechende Ausstattungselemente (z.B. Lesegarten, Kinderspielplatz, Wasserspielelemente, etc.). Ebenso sollen verbesserte Rahmenbedingungen für eine attraktive Außengastronomie geschaffen werden. Am „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ soll zukünftig der Wochenmarkt stattfinden.

3.6 Einzelhandelskonzept

Das am 21.03.2023 durch den Rat beschlossene Einzelhandelskonzept ist als Belang im Rahmen der planerischen Abwägung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches gem. Einzelhandelskonzept.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im Zentralen Versorgungsbereich vorgesehen werden. Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.

Im Plangebiet sind zur Förderung des Zentralen Versorgungsbereiches somit alle Einzelhandelssortimente nach der sog. „Marienheider Liste“ zulässig.

Die angestrebte Bebauungsplanänderung entspricht den Zielvorgaben und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Es ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung insgesamt keine (nachteiligen) Änderungen in Bezug auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung.

4. PLANINHALT

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Kapitel 1 formulierten Planungsziele. Diese Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Umsetzung der Freiraumgestaltung im ISEK sowie der Anpassung der Baugebiete zur zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Abb. 9: Auszug aus dem Entwurf zur 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Marienheide

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit seinen Änderungen wurde für das gesamte Plangebiet ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit müssen Anpassungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan getroffen werden (Ausschluss von generellen Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Kerngebiet; Urteil OVG NRW v. 26.06.2014 – 7D 68/12.NE). Diese Regelung genereller Zulässigkeit von Wohnnutzung in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet entbehrt einer Rechtsgrundlage von § 7 BauNVO. Dies trifft im Sinne der o.g. Rechtsprechung auch für die ausschließlich als Wohnhäuser genutzten Gebäude (Landwehrstraße Nrn. 3, 6 und 6a) zu, die mit der Festsetzung eines Kerngebietes weder dem Bestand, noch der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprechen. Zukünftig werden daher Bereiche des Plangebietes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung in zentralster Lage wird für die zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind im Plangebiet die gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1. Wohngebäude,
- Nr. 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. "Marienheider Liste", Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4. sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen (Bordelle) anbieten,
- Nr. 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und unter Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) im Plangebiet nicht zulässig sind.

Ebenso sind Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind auch die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im Plangebiet sind gemäß § 7 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Nr. 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. "Marienheider Liste", Schank- und

Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Sexkinos, Peepshows und jenen, die dem Glücksspiel dienen,

- Nr. 2. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen (Bordelle) anbieten,
- Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Nr. 7. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Nicht zulässig sind im Plangebiet die gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. § 7 Abs. 3 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen:

- Nr. 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen.

Weiter sind auch die gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig:

- Nr. 1. Tankstellen,
- Nr. 2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.

Die v.g. (nicht zulässigen) Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden getroffen, da diese Nutzungen mit dem Erscheinungsbild sowie der prägenden Wirkung solcher Betriebe im Plangebiet nicht vereinbar sind und unter Umständen zu einem Absinken des (Nutzungs-)Niveaus im direkten Umfeld führen können (sog. „Trading-down-Effekt“).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung NRW bestimmt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und dem innerörtlich verdichteten Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.

Grundflächenzahl

Zur Sicherung und Erhaltung der Baustruktur mit der heute vorhandenen baulichen Verdichtung im Ortskern von Marienheide ist für das Kerngebiet in Anlehnung an den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Der Orientierungswert der GRZ ist für das Mischgebiet gem. § 17 BauNVO mit 0,6 als Obergrenze angegeben. Aufgrund der bereits heute vorhandenen starken Verdichtung wird im Bebauungsplan abweichend von den Orientierungswerten eine GRZ von 0,9 als Höchstmaß in den Mischgebieten festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze ist städtebaulich begründbar, da die Prägung des baulichen Bestandes im Ortskern somit erhalten bleibt und aus Gründen und Zielen einer verdichteten Bauweise in zentralster Lage notwendig ist. Im Übrigen würde die bisherige Bebauung in den Mischgebieten, anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welcher ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 festsetzt, lediglich unter Bestandschutz gestellt werden. Bei Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen könnte eine behutsame Verdichtung im Ortskern nicht mehr erfolgen und somit den Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen. Im Mischgebiet darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (gem. § 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Dies dient der Sicherung der bestehenden, kleinteiligen Grünstrukturen im Bestand.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Zu Beginn der Planung zum Bebauungsplan war beabsichtigt, die Gebäudehöhen durch Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu begrenzen. Nach Analyse und Auswertung der Bestandshöhen der Gebäude wurde deutlich, dass eine Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen aufgrund des heterogenen Ortsbildes nicht zielführend ist. Es entspricht nicht dem Planungsziel des Bebauungsplans, Anpassungen an der Ortsbildsilhouette mit seinen Höhenversprüngen, ohne für die Bauherrschaft zu restriktiv zu sein, vorzunehmen.

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschossigkeit an dieser Stelle ist nach Abwägung die bessere Alternative, die Bausubstanz zu sichern. Des Weiteren kann eine angepasste Neubebauung und eine behutsame bauliche Höhenentwicklung bei An-, Ersatz- oder Neubauten gewährleistet und ein vorsichtiges, städtebaulich-verträgliches Einfügen gesichert werden. Es wird daher gleichermaßen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, eine Begrenzung der Höhe durch die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung NRW im Bebauungsplan festgesetzt und auf eine maximale Höhenfestsetzung verzichtet.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m als Ausnahme im Plangebiet zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand im Plangebiet. Die Anordnung und Lage der übrigen überbaubaren Grundstücksflächen bleiben im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nahezu unverändert. Lediglich im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Leppestraße Nr. 7 wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der bestehenden Außengastronomie („Biergarten“) zurückgenommen, um einerseits den erhaltenswerten Baum (Kastanie) zu schützen sowie andererseits das gastronomische Angebot in eine attraktive Platzgestaltung einzubinden und damit insgesamt den Heier Platz zu beleben.

4.4 Bauweise

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung in der geschlossenen Bauweise, die einerseits mit dem städtebaulichen Ziel einer erhöhten baulichen Dichte mit einer einheitlichen geschlossenen Bebauung im Ortskern begründet wird. Andererseits begünstigt eine geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße eine lärmindernde Ausbreitung des Verkehrslärms.

Das Baugesetzbuch lässt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zum Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu. In dicht bebauten Bereichen, so wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes zum Ziel hat, können teilweise die erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen (bis maximal zur Mitte der Straße gem. § 6 BauO NRW) nicht eingehalten werden. Daher wird festgesetzt, dass in der geschlossenen Bauweise, abweichend von § 6 Abs. 5 i. V. m. Abs. 2 BauO NRW, die Abstandsflächen jeweils bis zur Mitte der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend sind.

4.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen sowie überdachten und nicht überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sind diese lediglich innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Weiter soll verhindert werden, dass die Erschließungsfunktion der öffentlichen Straße und das Erscheinungsbild durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

4.6 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die Verkehrsflächen festgesetzt, die eine erschließende und/oder verbindende Funktion haben.

Das sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgenden Straßen:

- Hauptstraße (B256),
- Leppestraße (L97),
- Landwehrstraße,
- Kleinbahnweg,
- Bahnhofstraße.

Der Umbau der Straßenverkehrsflächen mit den Straßenseitenräumen und die Errichtung von drei Kreisverkehren ist im Ortskern abgeschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der heute im Marienheider Ortskern rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 mit diversen Änderungen setzt für den „Heier Platz“ und für den „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest.

Zukünftig soll der Bereich um den Heier Platz als neue, zusammenhängende Platzfläche umgebaut werden und ausschließlich den Fußgängern vorbehalten bleiben. Lediglich entlang der Leppestraße sind Stellplätze in Längsaufstellung geplant. Die zukünftigen öffentlichen Parkflächen entlang der Leppestraße werden räumlich in ihrer Zweckbestimmung zum Fußgängerbereich im Bebauungsplan abgegrenzt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird zugunsten einer öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Platzfläche“ für den Umbau des „Heier Platzes“ geändert.

Am „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ soll die bisherige öffentliche Stellplatzanlage im Bereich der Grünfläche (Platzfläche) vergrößert werden, um einerseits den Verlust der Stellplätze am „Heier Platz“ zu kompensieren und andererseits die gestalterisch wenig attraktive, durch Verkehrslärm belastete Platzfläche aufzugeben. Der Wochenmarkt soll zukünftig nicht mehr am „Heier Platz“, sondern auf den Verkehrsflächen des „Dr.-Oscar-Kayser-Platzes“ stattfinden. Aus diesem Grund erhält der Bebauungsplan nunmehr die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ und „Wochenmarkt“.

Im Bereich des „Dominikaner Platzes“ sind die Planungsziele des Urplans Nr. 25 überholt. Hier wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ihren überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten des öffentlichen Fußgängerbereiches bis zur denkmalgeschätzten Klostermauer zurückgenommen.

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt insgesamt eine umfassende Anpassung der Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren Zweckbestimmungen im Plangebiet.

4.7 Öffentliche Grünfläche

Ziel der Planung ist es unter anderem, den Grünflächenanteil im Plangebiet zu erhöhen, um die Erholungs- und Aufenthaltsqualität im Ortskern zu steigern. In einem öffentlichen Teilbereich der Platzfläche „Heier Platz“ sind bereits untergeordnet dichte Grün- bzw. Gebüschstrukturen vorhanden, die in der Freiraumplanung aufgegriffen worden sind. Darüber hinaus werden Teilbereiche der

Platzfläche zusätzlich entsiegelt und durch entsprechende Ausstattungselemente zukünftig als „Lesegarten“ entwickelt. Im Bebauungsplan wird daher eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lesegarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

4.8 Grünordnung

Am Dominikaner Platz sind zur Begrünung der Platzfläche drei standorttypische Bäume 1. oder 2. Ordnung nach der Liste der Baumarten gem. Planzeichnung zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (hier Nr. 5.1 Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zum Schutz der erhaltenswerten, ortsbildprägenden Einzelbaumstrukturen sowie aus klimarelevanten Aspekten, wie z.B. Beschattung der Platzflächen durch den Baumbewuchs, sind im Bebauungsplangebiet Erhaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für fünf Bäume, als grünordnerische Maßnahmen eingeplant. Dies betrifft im Einzelnen folgende Bäume und Standorte: am Heier Platz eine Eiche, im Bereich des „Biergartens“ eine Kastanie und im Bereich des Überganges zum Marktplatz ein Amberbaum; am Dr.-Oscar-Kayser Platz im Bereich der Landwehrstraße eine Ulme; am Dominikaner Platz eine Rotbuche.

Diese Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und dürfen, außer aus Verkehrssicherungsgründen oder wegen Baumkrankheiten, weder entfernt, zerstört oder beeinträchtigt werden (hier Nr. 5.2 Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung über die Baugestaltung von baulichen Anlagen im Ortskern, die in ihrem räumlichen Geltungsbereich weiterhin Gültigkeit besitzt und fast deckungsgleich zum Plangebiet ist. Die Gestaltungssatzung ist im Jahr 1976 rechtsverbindlich geworden und regelt die Anforderungen an die bauliche Gestaltung im Ortskern. Im Anhang zu dieser Begründung ist die Gestaltungssatzung beigelegt.

In Ergänzung zur Gestaltungssatzung für den Ortskern von Marienheide sind im Bebauungsplan zusätzliche gestalterische Festsetzungen zu Dächern (hier zulässige Dachneigungen), zur maximalen Höhe und Art von Einfriedungen und zu Werbeanlagen getroffen worden. Letztgenannte Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht und eigenständige Werbeanlagen stehen in der Regel im Widerspruch zu einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Straßenraums bzw. des Ortsbildes und/oder können zu Immissionskonflikten führen. Dies soll im Plangebiet, gerade aufgrund benachbarter schutzbedürftiger (Wohn-)Nutzungen und zur Wahrung der historischen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart des Ortsteiles vermieden werden. Nach den Regelungen der Gestaltungssatzung ist darüber hinaus jegliche Art von Fremdwerbeanlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Die Einschränkungen für Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Gestaltung.

Durch die gestalterischen Festsetzungen gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW soll insgesamt gewährleistet werden, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen wahrnehmbaren Wirkung kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein attraktives Umfeld geschaffen und die Eigenart des zentralen Ortsbildes geschützt werden soll.

5. UMWELTBELANGE

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung von Bauflächen im Innenbereich von Marienheide. Der Planbereich hat eine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es handelt sich um Flächen, die bereits anthropogen

überformt sind und fast vollständig versiegelt sind. Durch die angestrebte Umsetzung der Freiraumplanung sollen grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden, die in Teilen zu einer Entsiegelung von Flächen auf dem Heier Platz führen.

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 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erfüllt diese Bedingungen.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine geschützten Biotope/Biototypen gem. § 30 BNatSchG (nach Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW mit Zugriff im Oktober 2023) vorhanden.

Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden und es befinden sich auch keine Gewässer im Plangebiet. Beeinträchtigungen von Gewässern außerhalb des Plangebiets sind ausgeschlossen.

Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenflächen und es liegen ebenso keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB demnach abgesehen.

6. 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.

Nach § 44 BNatSchG sind die Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten berücksichtigt und geprüft worden.

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 im 1. Quadrant findet keine der aufgeführten Arten im Plangebiet die

Habitatstrukturen vor, die ein Vorkommen ermöglichen würden bzw. erwartbar erscheinen lassen (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.).

Nach den o.g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens ebenso nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben ausgeschlossen. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt und auch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet weist somit keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Bei Realisierung der Planungsmaßnahme ist ein Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenso für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“ (vgl. Protokoll als Anlage beigelegt: Vorprüfung der Artenschutzprüfung I).

7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und der Erhalt von CO₂-aufnehmenden Naturbestandteilen.

Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, sich auf die Folgen des Klimawandels möglichst einzustellen. Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Gemeindeentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Da mit der Umsetzung der Planung zukünftig ein fußgängerfreundlicher Heier Platz entsteht, wird eine umweltfreundliche Mobilität durch die günstige Lage des Plangebietes im Ortskern mit attraktiven Aufenthalts- und Erholungsräumen nach dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ gefördert. Die Vermeidung bzw. Verringerung des motorisierten Individualverkehrs führt zu Einsparungen von Verkehrs- bzw. Treibhausgasemissionen und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Weiter sind auch Maßnahmen der Klimaanpassung in der Planung besonders wichtig. Die Freiraumgestaltung des Heier Platzes führt insgesamt zu einer geringeren Wärmeabstrahlung von Oberflächen durch einen verringerten Versiegelungsgrad und der Erhöhung des Durchgrünungsgrades. Insgesamt wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet durch die Freiraumplanung verbessern.

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung sind im Bebauungsplan berücksichtigt, sodass eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt wird.

Nachteilige Veränderungen in Bezug auf das Klima und das Mikroklima ergeben sich durch die Planung nicht.

8. ERSCHLIEßUNG

8.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen über die Bundesstraße B 256 (Hauptstraße), die Landesstraße L 97 (Leppestraße) sowie die Gemeindestraßen Kleinbahnweg, Bahnhofstraße und Landwehrstraße. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist somit bereits sichergestellt. Änderungen im Erschließungssystem des Plangebietes ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden. 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.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

8.3 Löschwasser

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.

9. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler nach der Denkmalliste der Gemeinde Marienheide.

Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befindet sich zum einen das denkmalgeschützte Ensemble der Pfarrkirche St. Ludwig Maria Grignon von Montford, Kloster mit Klosterkirche, Klostermauer und Friedhof und zum anderen die denkmalgeschützten Gebäude Hauptstraße 46-48 (2-geschossiges, 5-achsiges Hausteingebäude mit Krüppelwalmdach).

Bodendenkmäler sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Negative Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz sind durch die 31. Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird im Bebauungsplan verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Overath als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Umgebungslärmkartierung NRW gibt Hinweise auf eine mögliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau (Beiblatt 1). Nach den schalltechnischen Orientierungswerten für Verkehrslärm nach DIN 18005 (Werte in dB(A)) werden die zulässigen Schallleistungspegel für das Kerngebiet (MK) mit 65 dB(A) (tags: 06:00 -22:00 Uhr) und mit 55 dB(A) (nachts: 22:00 – 06:00 Uhr) sowohl tagsüber als auch nachts für Gebäude entlang der B256 im Plangebiet überschritten (vgl. Abb. Nr. 8 und 9).

Abb. 10: Auszug aus der Lärmkarte NRW (tags)



Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Abb. 11: Auszug aus der Lärmkarte NRW (nachts)



Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Da in Kerngebieten das Wohnen nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung nicht nur ausnahmsweise zulässig ist, müssen in allen anderen - von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen – Regelwerken (insbesondere Vorgaben nach der Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - „TA-Lärm“) ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet werden. Somit müssen nach der TA-Lärm hier die um mind. 5 dB(A) niedrigeren Pegelwerte tagsüber (60 dB(A)) wie nachts (45 dB(A)) eingehalten werden. Daher gelten bereits bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßenlärm auch für Kerngebiete die gleichen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden wie in Mischgebieten.

Bei der 31. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Überplanung des Bestandes mit einem durch den Straßenverkehrslärm der B256 bereits erhöhten Lärmvorbelastungen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange des Immissionsschutzes kann in bestimmten Fällen bei der Aufstellung von Bauleitplänen Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bereits bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss jedoch ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Im Bebauungsplan sind daher aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. An der zur unmittelbar zur Hauptstraße (B256) orientierten Gebäudeseiten, sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Es sind die Anforderungen der DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018 - Teil 1: Mindestanforderungen) zu erfüllen. Damit sind alle bauliche Maßnahmen an bereits vorhandenen Gebäuden gemeint, die die Geräuschbelastung an den Immissionsorten senken sollen. Um die Dezibel-Grenzwerte im Plangebiet einzuhalten, müssen beispielsweise sämtliche, unmittelbar zur B256 angrenzenden Gebäude mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. Beispielsweise auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen oder die Verbesserung von Wänden und Dächern fallen unter passive Lärmschutzmaßnahmen.

Von den bestehenden baulichen Nutzungen gehen selbst keine unzulässigen Emissionen vom Plangebiet aus.

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes haben die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan keine (negativen) Auswirkungen.

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 1,92 ha groß. Folgende flächenmäßige Größen und Gliederungen des Bebauungsplanänderungsgebietes liegen nach den Festsetzungen vor:

• Kerngebiet	ca. 4.250 m ²
• Mischgebiet	ca. 875 m ²
• Öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖS)	ca. 8.350 m ²
- ÖS mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche/Wochenmarkt“	ca. 3.850 m ²
- ÖS mit Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/ Platzfläche“	ca. 1.575 m ²
• öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Lesegarten"	ca. 300 m ²
Gesamt: ca. 19.200 m²	

12. VERFAHREN

Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Maßnahmen der Stadterneuerung oder des Stadtumbaus (hier ISEK) können typischerweise als Maßnahmen der Innenentwicklung bezeichnet werden und daher für eine Anwendung von § 13a BauGB in Betracht kommen. Auch die übrigen Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind erfüllt. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Der Rat der Gemeinde hat daher in seiner Sitzung am 21.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB).

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

13. KOSTEN DER PLANUNG

Der Gemeinde entstehen durch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten.

14. VERMERK ZUR BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung zur 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beizufügen.

.....
Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Marienheide, 20.11.2023
Aufgestellt, gez. Dreiner

Anhang:

- **Protokoll Artenschutzprüfung Stufe I**
- **Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung des Ortskernes Marienheide**

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**Allgemeine Angaben**

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): _____

Plan-/Vorhabenträger (Name): _____ Antragstellung (Datum): _____

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 ☐ nein

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.

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 günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

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.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.

Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung des Ortskernes Marienheide

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1975 (GV. NW. S. 304) und § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96/S.GV. NW. 232) hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 03.02.1976 sowie durch Beitrittsbeschluß in seiner Sitzung am 13.07.1976 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der dieser Satzung als Anlage beigefügten Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Maßstab 1:1000 durch Umrandung der Parzellen gekennzeichnet.

Es wird unterschieden zwischen dem räumlichen Geltungsbereich 1 und 2. Der Geltungsbereich 1 erstreckt sich auf den Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (Zentralbereich). Geltungsbereich 2 ist der Bereich um einen zukünftigen Marktplatz an der Scharder Straße.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind sowie für alle anderen Anlagen, an die aufgrund des vorgenannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

§ 3

Abstandsflächen

(nur für Geltungsbereich 1)

Gemäß § 103 Abs. 1 BauO NW in Verbindung mit § 103 Abs. 1/6 BauO NW können zur Wahrung der historischen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart des Ortsteiles die Maße für Bauwiche und Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes unterstritten werden.

§ 4

Anforderungen an die bauliche Gestaltung (Geltungsbereich 1 und 2)

Den folgenden baugestalterischen Festsetzungen liegt § 103 Abs. 1 BauO NW in Verbindung mit § 103 Abs. 1/1, 2, 4 und 5 BauO NW zugrunde.

1. Außenwände ohne Giebelflächen:

1.1 Im Erdgeschoß sind Sichtbeton, Sichtmauerwerk in Kalksandsteinen geschlämmt, weißer oder weißgrauer Putz oder eine Kombination dieser Materialien zulässig. Glas- und Fensterkonstruktionen sind rahmenlos oder mit dunkelfarbenem Rahmen vorzusehen. Weiterhin sind Fensterkonstruktionen aus Aluminium in Eloxalfarbe "dunkelbronze" oder "natur" zugelassen.

Für den Geltungsbereich 2 sind zusätzlich noch dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche, Naturschiefer oder naturschieferfarbene Kunstschiefer in altdeutscher- oder Rechteckdeckung (englischer Deckung) zugelassen.

1.2 In den Obergeschossen sind Naturschiefer oder naturschieferfarbener Kunstschiefer in altdeutscher- oder Rechteckdeckung (englischer Deckung) sowie starkfarbig verputzte Fassaden evtl. in Verbindung mit Sichtbeton zugelassen.

Glaskonstruktionen sind rahmenlos, mit weißem Rahmen oder Aluminium "natur" zugelassen. Balkonbrüstungen in Sichtbeton, Naturschiefer, transparente oder farblose Glas- oder Kunststoffplatten mit glatter Oberfläche.

Für den Geltungsbereich 2 werden zusätzlich weißer oder weißgrauer-Putz, dunkelrote, rostbraune oder anthrazit-farbene Verblender mit matter Oberfläche zugelassen.

Alle Kunststoffe mit Holzimitation sind ausgeschlossen.

2. Giebelflächen:

2.1 Materialien zugelassen wie unter 1.2.

2.2 Abweichend davon können tragende Fachwerkkonstruktionen aus naturbelassenem dunkel- oder weißgestrichenem Holz vorgesehen werden.

3. Dachflächen:

3.1 Die geeigneten Dachflächen sind in Naturschiefer, naturschieferfarbenem Kunstschiefer sowie anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.

3.2 Für Kamine sind Naturschiefer sowie naturschieferfarbener Kunstschiefer oder Asbestzementschiefer anthrazit zugelassen.

3.3 Flachdächer sind mit weißem Perlkieß deckend abzustreuen.

3.4 Dachüberstände der geeigneten Dächer sind unzulässig.

3.5 Gesimse sind in Sichtbeton, hellgestrichenem Holz oder geschiefert zugelassen.

4. Dachaufbauten und Drempel

Dachaufbauten und Drempel sind für den Bereich 1 unzulässig.

5. Tiefgarage

Die seitlichen Stützmauern an der Tiefgaragenzufahrt sind in Sichtbeton auszubilden.

6. Gestaltung der Außenanlagen (Geltungsbereich 1 und 2)

6.1 Die begeh- und befahrbaren Außenflächen sind in kleinformatigem Natur- oder Betonpflaster auszuführen (Verbundpflaster ausgeschlossen). Die Markierungen der Stellplätze auf dem Parkplatz sind durch hellere oder dunklere Pflastersteine vorzunehmen.

Für den Geltungsbereich 2 wird Verbundpflaster zugelassen.

6.2 Sind durch Höhenlagen Terrassierungen oder Brüstungen bedingt, so sind die Wandflächen in Sichtbeton auszuführen und mit hängendem Grün zu gliedern.

6.3 Zur Auflockerung der befestigten Flächen sind gärtnerisch gestaltete Grünflächen und Baumgruppen aus einheimischen Gewächsen vorzusehen.

7. Müllbehälter

Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen an geeigneten Stellen gruppenweise unterzubringen.

8. Antennen (Geltungsbereich 1)

Innerhalb des. Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 1. Änderung, sind Einzelantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang nicht zulässig. Für jeden Baukörper ist zu diesem Zweck eine Gemeinschaftsantennenanlage zu errichten, und zwar möglichst unter Dach. Sonstige Antennen, z. B. Einzel- oder Gemeinschaftsantennenanlagen für Amateurfunker, bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

9. Freileitungsanschlüsse zur Elt.-Versorgung sind nicht gestattet.

10. In den Geltungsbereichen 1 und 2 sind Spanndrähte für freihängende Straßenbeleuchtung und Freiflächenbeleuchtung nicht gestattet.

11. Werbeflächen

Es ist nicht gestattet, Fremdwerbung zu nutzen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, vom Regierungspräsidenten in Köln mit Verfügung vorn 13.04.1976, Az.: 34.3.6.2 genehmigte Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung wurde mit der Maßgabe genehmigt, das Wort "Genehmigung" in § 4 Abs. 8 Satz 3 der Satzung durch das Wort "Zustimmung" zu ersetzen. Der Rat der Gemeinde ist dieser Maßgabe durch Beschluß vom 13.07.1976 beigetreten.

Die in § 1 Satz 1 der Satzung angesprochene Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Maßstab 1:1 000 wird bei der öffentlichen Bekanntmachung im Kreisblatt für den Oberbergischen. Kreis nicht maßstäblich wiedergegeben. Das Original kann im Rathaus Marienheide, Zimmer 12, eingesehen werden.

Marienheide, 15. Juli 1976

Luis

Bürgermeister

U/V
Anlage zur Satzung über
die besonderen Anforderun
an die Baugestaltung des
Ortskernes Marienheide

(Luis) Bürgermeister

