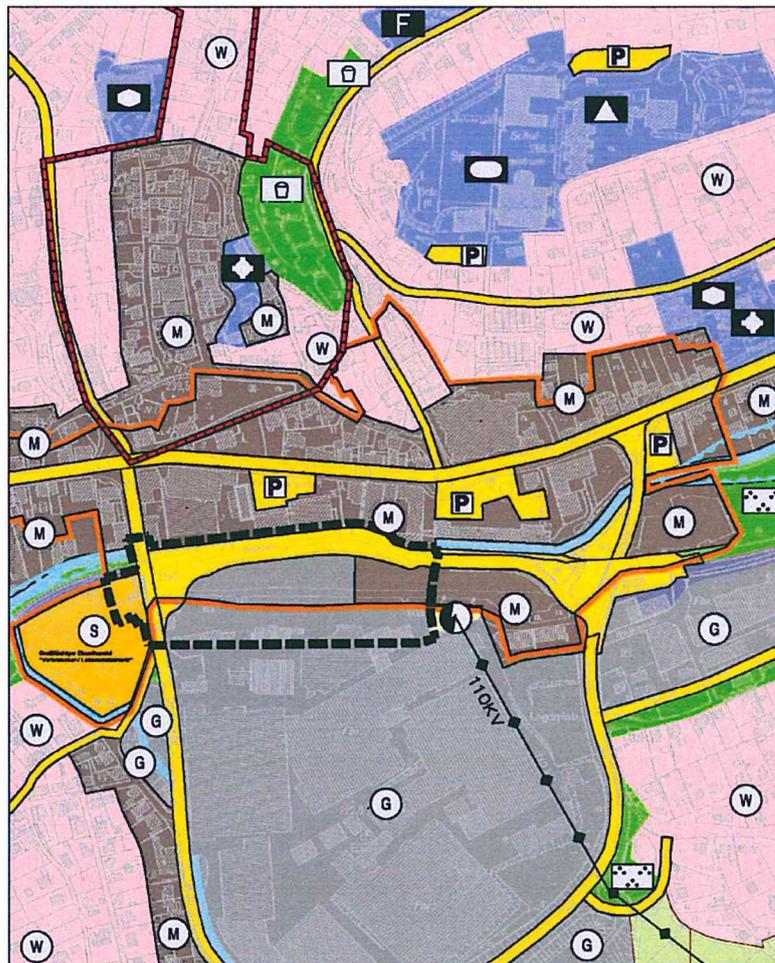

Stadt Bergneustadt

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

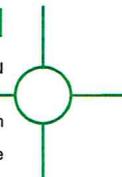
Begründung mit Umweltbericht gemäß § 5 (5) BauGB

Stand: 04. Februar 2013



PLANUNGSGRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren | Diplom-Ingenieure | Stadtplaner | Architekten
Auf der Hüls 128 | 52068 Aachen | Tel.: 0241/93866-0 | www.plmwm.de



Stadt Bergneustadt
33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht gemäß § 5 (5) BauGB

Stand: 04. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	2
2.	LAGE IM RAUM.....	2
3.	LANDES- UND REGIONALPLANUNG ALS ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	Landesplanung	3
3.2	Regionalplan.....	3
4.	INHALT DER 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	3
5.	AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT	4
6.	FLÄCHENBILANZ	4

1. PLANUNGSANLASS

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen/ Innenstadtbereich“ sowie zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ durchgeführt.

Anlass der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist zum einen die Anpassung der aktuellen Ausbauplanung der Bahnstraße an die planungsrechtlichen Festsetzungen; zum anderen aktuelle private Planungsabsichten. Vorgesehen ist südlich der Bahnstraße im Bereich südlich des Krawinkel II – Gebäudes eine Kerngebietstypische Nutzung gem. § 7 BauNVO anzusiedeln. Der bisherige Flächennutzungsplan (vgl. 24. Änderung) stellt für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Hier sind nun im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und entsprechend den Teilbereich als gemischte Baufläche darzustellen, die dann in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Kerngebiet konkretisiert wird.

Die Teile des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen/ Innenstadtbereich“, die in den Geltungsbereich der 1. Änderung fallen, werden gemäß § 1 (8) BauGB durch diesen ersetzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die 33. Änderung für diesen Bereich an die beabsichtigte Planung angepasst.

Des Weiteren werden parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ (Teilbereich 1) Mischbauflächen westlich der Othestraße in Höhe der Bahnstraße den benachbarten Sonderbauflächen zugeordnet, die in der 33. Änderung mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher-/Lebensmittelmarkt“ dargestellt werden. Die bisherigen Mischbauflächen sollen in die bereits dargestellten Sonderbauflächen integriert werden. An dieser Stelle ist vorgesehen, das derzeit leerstehende Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes abzureißen und in einem neuen Gebäude wieder ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Stellplätzen anzusiedeln. Für eine optimale Integration dieser neuen Nutzung in den Innenstadtbereich und eine Abrundung wird die gesamte Fläche bis an die Othestraße als Sonderbaufläche dargestellt. Hier sind nun im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und entsprechend diesen Teilbereich westlich der Othestraße als Sonderbaufläche darzustellen, die dann in der 7. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt“ konkretisiert wird.

Die Teile des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“, die in den Geltungsbereich der 7. Änderung (1. Teilbereich) fallen, werden gemäß § 1 (8) BauGB durch diesen ersetzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die 33. Änderung für diesen Bereich an die beabsichtigte Planung angepasst.

2. LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich liegt in der südlichen Innenstadt von Bergneustadt zwischen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnstraße und der Othestraße und beinhaltet geringe, Teilbereiche westlich der Othestraße in Höhe der Bahnstraße. Südlich grenzt der größte Industriebetrieb der Stadt, ISE - Innomotive Systems Europe - an. Im Osten des Änderungsbereiches grenzt das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 neu festgesetzte Kerngebiet, im Südosten das Wohngebiet Dreiort an. Nördlich befindet sich die Innenstadt mit dem alten Ortskern, der durch typisch bergische Fachwerkhäuser, schieferbedeckt geprägt ist. Außerdem führt nördlich die B 55 „Kölner Straße“, die den Alten Ortskern und die Innenstadt vom Plangebiet teilt. Westlich schließen gewerblich genutzten Flächen mit großflächigem Einzelhandel an.

3. LANDES- UND REGIONALPLANUNG ALS ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesplanung

Bergneustadt liegt gem. Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein - Westfalen (LEP NRW) Teil A, Siedlungsräumliche Grundstruktur und zentralörtliche Gliederung, in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur an einer großräumigen, Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse zwischen Köln und Olpe (B 55) sowie im Einzugsbereich einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung (BAB 45, Schienenstrecke Dortmund – Hagen- Giesen). Bergneustadt ist ein Grundzentrum.

Der Bereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gem. LEP NRW Teil B, Siedlungsräumliche Grundstruktur und zentralörtliche Gliederung im Siedlungsbereich.

3.2 Regionalplan

Der Bereich der 33. Änderung liegt gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an der Grenze zum Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), welcher die Fläche des Industriebetriebes ISE darstellt. Somit widersprechen die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Darstellungen aus dem Regionalplan nicht.

4. INHALT DER 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Flächen für den überörtlichen Verkehr und Gewerbliche Bauflächen, die im Bebauungsplan Nr. 52 zum Teil sogar als Industriegebiete festgesetzt sind, dargestellt. Geringe Flächen westlich der Othestraße unmittelbar südlich der ehemaligen Eisenbahntrasse innerhalb des Änderungsbereichs sind bisher als Mischbauflächen dargestellt. Dies entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielvorstellungen und der zukünftig beabsichtigten Nutzung des Geländes.

Das wesentliche Ziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. Einzelhandelskonzept¹ die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Hierfür wurde im Einzelhandelskonzept der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt abgegrenzt, der im südlichen Bereich die Flächen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezieht.

Aus diesem Grund werden

1. die, im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten gemischten Bauflächen (nachvollzogen im Bebauungsplan Nr. 52 als Kerngebiet) südlich der Bahnstraße nach Westen erweitert und die gewerblichen Bauflächen südlich der Bahnstraße mit in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches einbezogen,
2. die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen westlich entlang der Othestraße in Höhe der Bahnstraße in die benachbarte Sonderbaufläche integriert. Auch der Bereich dieser Sonderbaufläche wird in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ einbezogen.

Daher wird der Änderungsbereich zwischen Othestraße im Osten und Bahnstraße (Nord-Süd Verbindung) im Westen als gewerbliche Bauflächen u.a. zur Erweiterung und Entwicklung des Industriebetriebs dargestellt. Im Osten sind Flächen als Mischbauflächen zur künftigen baulichen Entwicklung und Zentrumsabrundung dargestellt,

¹ Einzelhandelskonzept Stadt Bergneustadt, Junker und Kruse, Stadtforschung -Stadtplanung, Dortmund, Januar 2012, als Handlungsrahmen vom Rat der Stadt Bergneustadt beschlossen am 21.03.2012

die im parallel verlaufenden 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 52 als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden. Westlich der Othestraße werden die bisherigen Mischbauflächen als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt“ mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.700 qm dargestellt und im parallel verlaufenden 7. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiert“ als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. In dieser Bebauungsplan-Änderung werden die Sortimente für diesen Großflächigen Einzelhandel „Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt“ gem. Einzelhandelskonzept auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

5. AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Innenstadtbereich Bergneustadts. Ungeachtet vorliegender Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB. Da es sich bei den zu überplanenden Flächen um versiegelte Flächen handelt, die bereits seit Jahren zum Teil bebaut sind oder zum Parken und für Schützenfeste genutzt werden, wird gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB auf eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a Satz 1 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt (vgl. Begründung Teil B: Umweltbericht).

6. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,83 ha

Davon sind als

- Gemischte Bauflächen 0,28 ha
- Gewerbliche Bauflächen 1,53 ha
- Verkehrsflächen 0,91 ha
- Sonderbauflächen 0,11 ha

in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Bergneustadt, 04. Februar 2013