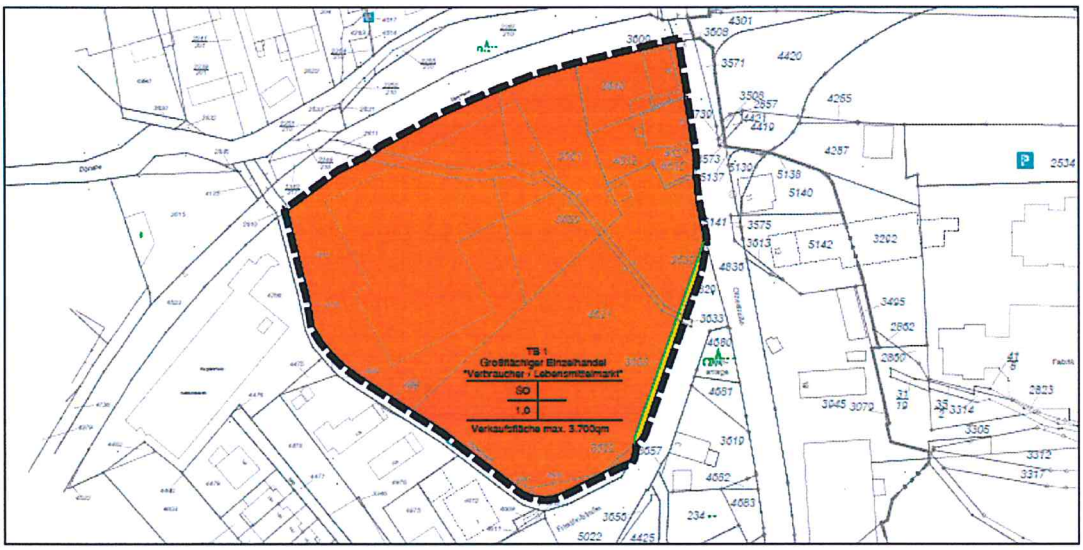
Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“,
7. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 30. Januar 2013



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau
Bauassessoren | Diplom-Ingenieure | Stadtplaner | Architekten

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren 3

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 3
2.1 Lage und Abgrenzung 3
2.2 Bestand 4

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG 4
3.1 Landesplanung 4
3.2 Regionalplan 5
3.3 Flächennutzungsplan 5
3.4 Bebauungspläne 5

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 6
4.1 Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen 6

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN 7

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT 9
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft 9
6.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 9

7. FLÄCHENBILANZ 10
7.1 Teiländerungsbereich 1 „Sondergebiet Othestraße/ Friedhofstraße“ 10
7.2 Teiländerungsbereich 2 „Nördlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“ 10
7.3 Teiländerungsbereich 3 „Südlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“ 10

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Für den Bebauungsplan 9N „Dreiort" bestehen für drei Teilbereiche private Interessen, Baurechte auszuweiten. Die Stadt Bergneustadt erklärt sich mit den privaten Anfragen einverstanden. Zu diesem Zweck muss in diesen Bereichen des BP 9N zur Gewährleistung dieser Erweiterungen im Zuge der Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Bebauungsplan geändert werden. Folgende drei Teilbereiche werden im Zuge der 7. Änderung geändert:

1. Teiländerungsbereich (TB 1) „Sondergebiet Othestraße/ Friedhofstraße" (1,26 ha)
2. Teiländerungsbereich (TB 2) „Othestraße/ nördlich Südring" (0,31 ha)
3. Teiländerungsbereich (TB 3) „Othestraße/ südlich Südring" (0,16 ha).

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die auf privater Ebene städtebaulich gewollte Ausweitung von Baurechten. In den Teiländerungsbereichen 2 und 3 soll im Wesentlichen eine Verdichtung der Bebauung und eine Erweiterung der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten erfolgen.

Des Weiteren gehört der gesamte Geltungsbereich des 1. Teiländerungsbereiches gem. Einzelhandelskonzept Stadt Bergneustadt[1], welches der Rat am 21.03.2012 als Handlungsrahmen beschlossen hat, dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt" an. Hier wird diesem zentralen Versorgungsbereich entsprechend die Festsetzung des Sondergebietes beibehalten und eine geringe Teilfläche „Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO in das Sondergebiet integriert. Beabsichtigt ist die Neuerrichtung eines Verbraucher-/ Lebensmittelmarktes.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N fällt unter die Bestimmungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung", d.h. die Bebauungspläne können aufgrund ihrer Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche gem. § 13a (1) BauGB unter 20.000 qm im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im Plangebiet werden jedoch Vorhaben ermöglicht (Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel), die unter Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fallen. Aus diesem Grund ist eine Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien erforderlich (vgl. Anlage 2).

Als erster formeller Verfahrensschritt wird nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Die Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort" liegen an der Othestraße.

Teiländerungsbereich 1: Im Bereich der südlichen Innenstadt

---

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

Teiländerungsbereich 2: Unmittelbar nördlich des Südrings

Teiländerungsbereich 3: Unmittelbar südlich des Südrings.

Die einzelnen Bereiche sind wie folgt begrenzt:

Der Teiländerungsbereich 1 „Sondergebiet Othestraße/ Friedhofstraße" wird östlich begrenzt durch die Othestraße in Höhe der Bahnstraße und südlich durch die Friedhofstraße. Im Norden grenzen die ehemalige Trasse der Eisenbahn, im Westen der Othebach an.

Der Teiländerungsbereich 1 beinhaltet die Flurstücke 2612, 2828, 2840, 3061, 3610, 3632, 3633 (tw.), 3635, 3650, 3652, 4631, 4632 und 3633 der Flur 4.

Der Teiländerungsbereich 2 „Nördlich Kreisverkehr Südring/ Othestraße" liegt nordwestlich des Kreisverkehrs „Südring/ Othestraße", wird südlich begrenzt durch den Südring und östlich begrenzt durch die Straßenverkehrsfläche der Othestraße. Im Norden grenzen das Flurstück 2865 (Flur 4) und im Westen die Flurstücke 61 und 62 an (Flur 15).

Der Teiländerungsbereich 2 beinhaltet das Flurstück 2865 der Flur 4 sowie die Flurstücke 150 und 151 der Flur 15.

Der Teiländerungsbereich 3 „Südlich Kreisverkehr Südring/ Othestraße" liegt südwestlich des Kreisverkehrs „Südring/ Othestraße" und begrenzt sich auf das hier befindliche Mischgebiet (Flurstück 65 und 178, Flur 15).

Der Teiländerungsbereich 3 beinhaltet die Flurstücke 65, 177 und 178 der Flur 15.

Die genauen Abgrenzungen der Teiländerungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Der Teiländerungsbereich 1 „Sondergebiet Othestraße/ Friedhofstraße" ist ein im Ursprungsbebauungsplan festgesetztes Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dieser Teiländerungsbereich ist überwiegend durch das leerstehende Gebäude eines Verbrauchermarktes mit entsprechender Stellplatzanlage geprägt. Dieser Bereich ist nahezu vollständig versiegelt. Ein geringer Teilbereich im Nordosten ist bisher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem Teilbereich befinden sich zwei ältere Wohngebäude.

Der Teiländerungsbereich 2 „Nördlich Kreisverkehr Südring/ Othestraße" ist ein im Ursprungsbebauungsplan festgesetztes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Dieser Bereich ist bereits durch die bestehende Bebauung entlang der Othestraße sowie am Südring durch große versiegelte Freiflächen geprägt.

Der Teiländerungsbereich 3 „Südlich Kreisverkehr Südring/ Othestraße" ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Im unmittelbaren Geltungsbereich entlang der Straßenverkehrsflächen Südring am Kreisverkehr sind Mischbauflächen ausgewiesen, die derzeit noch unbebaut sind.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

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 – Gießen). Bergneustadt ist ein Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die Teiländerungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes liegen gem. LEP NRW Teil B im Freiraum ohne Restriktionen bezüglich Natur und Landschaft.

3.2 Regionalplan

Die Teiländerungsbereiche 1 und 2 der 7. Änderung des Bebauungsplanes liegen gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln im Wesentlichen im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Bundesstraße B 55, Kölner Straße wird im Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen. Die Dörspe ist als Oberflächengewässer dargestellt.

Der Teiländerungsbereich 3 der 7. Änderung wird als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Die unmittelbare Umgebung ist jedoch weitgehend bebaut, im Flächennutzungsplan als bebaute Flächen (Misch- und Wohnbauflächen) dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort" entsprechend festgesetzt. Die Änderung im Teiländerungsbereich 3 der 7. Änderung bezieht sich lediglich auf eine Änderung der Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, so dass eine Anpassung an den Regionalplan als nicht erforderlich angesehen wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergneustadt ist der Teiländerungsbereich 1 überwiegend als Sonderbaufläche (S) und im Nordosten als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 sind als Mischbauflächen (M) dargestellt. Bezüglich der Teiländerungsbereiche 2 und 3 können mit dieser Darstellung die 7. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

Da im Teiländerungsbereich 1 die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen in die westlich benachbarten Sonderbauflächen integriert werden, ist diese Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr Flächennutzungsplan–konform. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes2 wird der Flächennutzungsplan für diesen 1. Teilbereich geändert und dem Bebauungsplan angepasst.

3.4 Bebauungspläne

Die drei Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9N "Dreiort", der 1989 rechtskräftig wurde. Die Aufstellung dieses Planes war notwendig geworden, weil sich zu dieser Zeit im südlichen Stadtbereich in folge einer Gemengelage eine Vielzahl von Problemen und Konflikten (Verkehr, Konflikt Wohnen/ Arbeiten etc.) ergeben hatte, die eine geordnete Stadtentwicklung erheblich beeinträchtigten oder sogar verhinderten. So wurde für dieses konfliktreiche Gebiet der Geltungsbereich umfassend gewählt. Es gelang, die verkehrlichen Probleme und besonders den Konflikt Wohnen/ Arbeiten durch u.a. detaillierte Festsetzungen und eine spezielle Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete speziell im Bereich des Industriebetriebes Alfred Teves – heute ISE - zu lösen.

---

[2] vgl. auch: die im Aufstellungsverfahren befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen / Innenstadtbereich"

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Folgende Änderungen sind Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“:

4.1 Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

Entsprechend der aktuellen Planungsabsichten in den Teiländerungsbereichen 1 „SO Othestraße / Friedhofstraße“ sowie der Teiländerungsbereiche 2 und 3 nördlich und südlich des Kreisverkehrs „Südring/ Othestraße“ werden folgende Festsetzungen in der Planzeichnung ergänzt bzw. angepasst:

(1) Teiländerungsbereich 1:

Ergänzung und Änderung der Art der baulichen Nutzung: Aus dem bisherigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 3.700 qm. Die Innenstadt ist als Vorranggebiet insbesondere für großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zu behandeln. Da sich dieser Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ befindet (vgl. Einzelhandelskonzept), müssen mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der Bergneustädter Sortimentsliste (vgl. Anlage 1) entfallen.

Des Weiteren sind im Sondergebiet betriebsbedingte Lagerräume, Büroräume sowie Sozial- und Sanitärräume zulässig.

Das bisher im Nordosten des Teiländerungsbereichs 1 festgesetzte Mischgebiet wird aufgehoben und in das benachbarte o.g. Sondergebiet eingebunden. Dies geschieht, um eine optimale Integration der neuen Sondergebietsnutzung in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und eine städtebauliche Abrundung des gesamten Teiländerungsbereichs nachzuvollziehen.

- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der Grundflächenzahl auf 1,0 entsprechend des bisherigen baulichen Bestandes und unter Berücksichtigung des bereits stark verdichteten Umfeldes der südlichen Innenstadt.
- Herausnahme der bisher festgesetzten überbaubaren Fläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke des Sondergebietes und zur höchstmöglichen Flexibilität bezüglich der künftigen Lage des Gebäudes für den Bauherrn unter Beachtung des Abstandsflächenrechts gem. § 6 der Bauordnung NW (BauO).
- Die Verkehrsflächen im südöstlichen Bereich des Teiländerungsbereiches 1 werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese Festsetzung hat neben einer städtebaulichen Notwendigkeit (Gehweg) auch eigentumsrechtliche Gründe. Bisher gehören diese Flächen noch dem Eigentümer des ehemaligen Verbrauchermarktes. Die Stadt Bergneustadt will diese Flächen entlang der Friedhofstraße jedoch aus verkehrssicherheits- und –technischen Gründen erwerben.
- Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Stadt Bergneustadt, das der Rat am 21.03.2012 als Handlungsrahmen beschlossen hat, wird in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ der gesamte Geltungsbereich des Teiländerungsbereichs 1 als Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ gem. § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt.

(2) Teiländerungsbereich 2:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Mischgebiet zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke Nr. 150, 151, 2865 entsprechend den vorliegenden privaten Anträgen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Bergneustadt als städtebaulich verträgliche Bauflächenerweiterung zur Optimierung der Überbaubarkeit der Grundstücke.
- Entsprechend der Erweiterung der überbaubaren Fläche wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) um 0,2 auf 0,6 vorgenommen (bisher 0,4), um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten (Obergrenze der GRZ für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO).
- Hierzu wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ) auf die zulässige Obergrenze der GFZ für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO von 1,2 erhöht, damit bei den erweiterten Baugrenzen und der erhöhten GRZ keine Einschränkungen bezüglich der zulässigen Geschossfläche entstehen und dem Bauherrn hierdurch die notwendige Flexibilität beim Neu- oder Umbau gewährleistet wird.
- Aus der Planzeichnung werden die Gestaltungsfestsetzungen „Nur Sattel- und Walmdächer" gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 herausgenommen und in die Textlichen Festsetzungen übertragen. Die weiterhin zulässigen Dachformen „Sattel- und Walmdächer" werden erweitert um die Zulässigkeit von „Pultdächern, Flachdächern und flach geneigte Dächer". Diese Erweiterung der Dachformen dient der Flexibilität des Bauherrn bei der Errichtung oder dem Umbau seiner Gebäude. Diese erweiterte Auswahl von Dachformen ist städtebaulich vertretbar und verträglich, da der zu überplanende Bereich als Mischgebiet festgesetzt ist und kein bedeutender und schützenswerter Innenstadtbereich ist, sondern am bereits besiedelten Ortsrand des Stadtteiles Bergneustadt liegt.

(3) Im Teiländerungsbereich 3:

- Auch in diesem Teilbereich werden die Gestaltungsfestsetzungen „Nur Sattel- und Walmdächer" gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 aus der Planzeichnung herausgenommen und in die Textlichen Festsetzungen übertragen. Die weiterhin zulässigen Dachformen „Sattel- und Walmdächer" werden erweitert um die Zulässigkeit von „Pultdächern, Flachdächern und flach geneigte Dächer". Diese Erweiterung der Dachformen dient auch hier der Flexibilität des Bauherrn bei der Errichtung oder dem Umbau seiner Gebäude. Diese erweiterte Auswahl von Dachformen ist städtebaulich vertretbar und verträglich, da der zu überplanende Bereich als Mischgebiet festgesetzt ist und kein bedeutender und schützenswerter Innenstadtbereich ist, sondern am bereits besiedelten Ortsrand des Stadtteiles Bergneustadt liegt.

Im Übrigen werden für diese Teilbereiche die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort" sowie aus der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort" übernommen. Entsprechende textliche Festsetzungen werden *kursiv* auf der Planzeichnung dargestellt.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Vorbemerkung

Im Ursprungsbebauungsplan wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort" wird der Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes und somit auch die Änderungsbereiche gem. § 34 BauGB bewertet. Da hierdurch gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB der Eingriff bereits

vor der planerischen Entscheidung (Aufstellung der 7. Änderung) erfolgt und zulässig ist, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind diese Änderungen mit keinen negativen Auswirkungen auf die zu beachtenden Planungsbelange verbunden. Die Änderungen unterstützen das Ziel des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erweiterung der baulichen Möglichkeiten.

Teiländerungsbereich 1:

Aufgrund der Aufhebung des Mischgebietes entlang der Othestraße in Höhe der Bahnstraße und Einbindung der Flächen in das bereits vorher festgesetzte Sondergebiet „Verbrauchermarkt" wird dem Ziel gefolgt, diesen, zwar leerstehenden, aber traditionell ansässigen Lebensmittelmarkt mit seiner künftig ähnlichen Nutzung in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt" zu integrieren. Demzufolge wird der gesamte Teiländerungsbereich Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt" und als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt" und einer maximal zulässigen Verkaufsflächengröße von 3.700 qm festgesetzt. Die zulässigen Kernsortimente ergeben sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt (vgl. Anlage 1).

Städtebauliche Auswirkungen durch fehlende Baugrenzen (überbaubare Fläche gem. § 23 BauNVO) sind nicht zu erwarten, da künftig eine ähnliche Nutzung (Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt) mit einer entsprechend großen Stellplatzanlage angesiedelt wird.

Die Erschließung des Grundstückes wird auch künftig weiterhin voraussichtlich von der Friedhofstraße erfolgen. Die künftig ähnliche Nutzung wird nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten sind.

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann voraussichtlich aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Kapazitätsprobleme sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Teiländerungsbereich 2 und 3:

Aufgrund der Anpassungen der überbaubaren Fläche im Teiländerungsbereich 2 und die Anpassungen zu den Gestaltungsfestsetzungen im Teiländerungsbereich 3 sind negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Die Planung ermöglicht auch nach Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die gestalterischen Festsetzungen in der oben beschriebenen Form eine verträgliche Nachverdichtung und Einfügen in den umgebenden Bestand.

Die Erschließung der Grundstücke wird nicht geändert und erfolgt auch weiterhin von der Straße „Südring" / „Othestraße". Die Anpassungen im Bestand und die geringfügigen Erweiterungen werden nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen, so dass diese Änderungen keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben.

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann voraussichtlich aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Kapazitätsprobleme sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Durch die geringe Erhöhung der GRZ im Teiländerungsbereich 2 ist voraussichtlich kein zusätzlicher Gewerbelärm zu erwarten, da durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit der Einhausung von Gewerbebetrieben zulässig wird. Auch ist auf der geringen Fläche kaum Mehrverkehr zu erwarten, der nicht verträglich in das umgebende Verkehrsnetz eingebunden werden kann.

Bau- und Bodendenkmäler sind in den Teiländerungsbereichen Plangebiet nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Änderung im Teiländerungsbereich 2 werden heute brachliegende Freiflächen einer weiteren Versiegelung zugeführt. Es handelt sich hierbei jedoch um eine innerörtliche, bereits überwiegend als Stellplätze genutzte Freifläche, deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N beschriebenen Änderungen sind aufgrund ihrer Geringfügigkeit vernachlässigbar.

6.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 wird im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan keine überbaubare Fläche festgesetzt. Da jedoch künftig eine dem Bestand ähnliche Nutzung angesiedelt wird und der Teilbereich bereits jetzt fast vollständig versiegelt ist, stellt er nur eine sehr geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Gleiches gilt für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 wird die überbaubare Fläche erweitert. Der Teilbereich ist jedoch fast vollständig versiegelt und dient derzeit als Stellplatzfläche. Dieser Teilbereich besitzt daher aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine sehr geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die aufgrund der Geringfügigkeit keine gravierenden negativen Auswirkungen haben werden.

Im Teiländerungsbereich 3 werden keine Anpassungen der überbaubaren Fläche vorgenommen, so dass diesem ebenfalls eine nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zukommt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

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

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Der Begründung ist zugefügt:

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

7. FLÄCHENBILANZ

7.1 Teiländerungsbereich 1 „Sondergebiet Othestraße/ Friedhofstraße“

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Großflächiger Einzelhandel „Verbraucher / Lebensmittelmarkt“

Der Änderungsbereich 1 umfasst insgesamt	**12.644 qm**
davon Sondergebiet gem.§ 11 Abs. 3 BauNVO	12.533 qm
davon Verkehrsfläche	111 qm

7.2 Teiländerungsbereich 2 „Nördlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Der Änderungsbereich 1 „Nördlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“ umfasst insgesamt **3.075 qm.**

7.3 Teiländerungsbereich 3 „Südlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Der Änderungsbereich 3 „Südlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“ umfasst insgesamt **1.565 qm**.

Aachen, den 30. Januar 2013

Planungsgruppe **MWM**

Anlagen

Anlage 1:	Bergneustädter Sortimentsliste „Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente“
Anlage 2:	Vorprüfung des Einzelfalls
Anlage 3:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bergneustädter Sortimentsliste:
Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente

gem. Einzelhandelskonzept Stadt Bergneustadt, Junker und Kruse, Dortmund, Januar 2012

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	
Back- und Fleischwaren	
Drogeriewaren	
Getränke	
Nahrungs- und Genussmittel	
Reformwaren	
Blumen	
Zeitungen/ Zeitschriften	
Augenoptik	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Büromaschinen	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
Elektrogroßgeräte	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Elektrokleingeräte	Schuhe
Elektronik und Multimedia	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Glas / Porzellan / Keramik	Sportbekleidung
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle	Sportschuhe
Hauhaltswaren	Telekommunikation und Zubehör
Heimtextilien / Dekostoffe / Haus- und Tischwäsche	Uhren / Schmuck
Hobbyartikel	Waffen
Hörgeräte	Wohnungseinrichtungsartikel - Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen