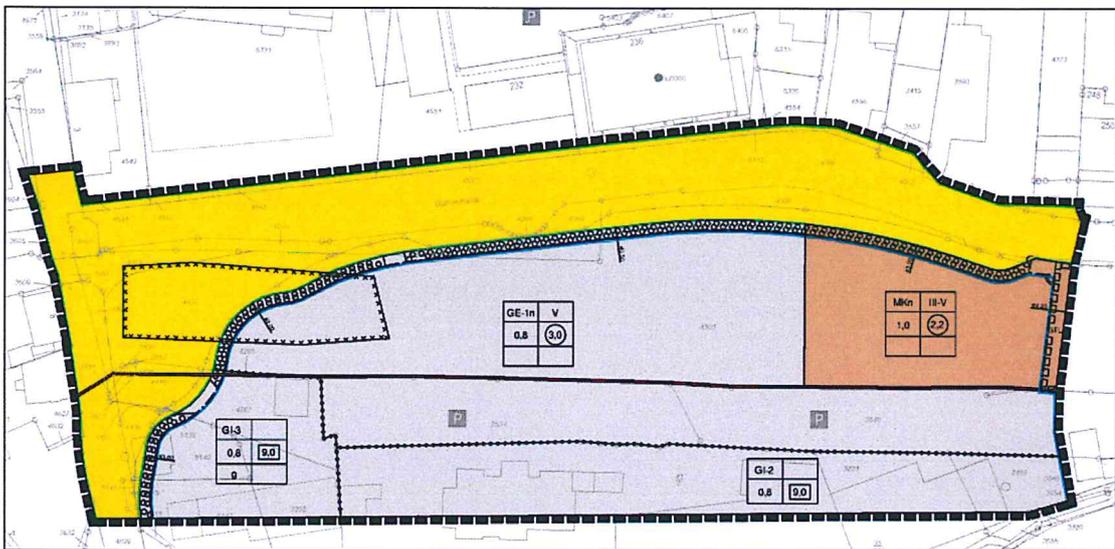
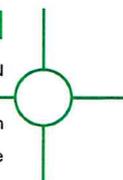

Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan Nr. 52
“Bahnflächen Innenstadtbereich“
1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gem. § 13a (1) 2. BauGB
Stand: 09.10.2012 (Vorentwurf)



PLANUNGSGRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

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



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52	2
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
2.1	Abgrenzung.....	2
2.2	Bestand.....	3
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Sonstige Planwerke.....	4
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	4
4.1	Änderungen der Planzeichnung	4
4.2	Textliche Festsetzungen.....	6
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN.....	6
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	7
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
6.2	Altlasten	7
7.	HINWEISE	8
7.1	Wehrbereichsverwaltung	8
7.2	Bodendenkmalpflege.....	8
8.	FLÄCHENBILANZ	8

- Anlage 1: Auszug aus Abstandserlass; Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (RdErl. MURL) vom 21.03.1990,
- Anlage 2: Auszug aus Abstandserlass; Runderlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (RdErl. MAGS) vom 09.07.1982.
- Anlage 3: Umweltverträglichkeit: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 (1) 2. BauGB (zur Begründung vgl. Pkt. 1 der Anlage),
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

Für das Gebiet südlich der Bahnstraße ist bereits 2009 der Bebauungsplan Nr. 52 aufgestellt worden. Im Zuge der Ausbauplanung für die Bahnstraße zwischen der Othestraße und der Bahnstraße (Nord-Süd-Verbindung) haben sich aufgrund einer neueren Detailplanung Änderungen in der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche ergeben. Außerdem gibt es aktuelle Planungsabsichten; vorgesehen ist südlich der Bahnstraße im Bereich südlich des Krawinkel II – Gebäudes eine kerngebietstypische Nutzung gem. § 7 BauNVO anzusiedeln. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 setzt in diesem Bereich bisher Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Hier sind nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und entsprechend den Teilbereich als Kerngebiet auszuweisen. Der Geltungsbereich des zu ändernden Teilgebietes beträgt 1,19 ha.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 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, 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 3).

Aufgrund der dicht bebauten Innenstadtlage ist hier möglicherweise mit einem hohen Konfliktpotential zu rechnen, daher wird hier trotz der gegebenen Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a BauGB ein zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Als erster formeller Verfahrensschritt wird nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 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 Abgrenzung

Der Änderungsbereich grenzt im Norden durch die Straßenverkehrsflächen der Bahnstraße (Flur 6) an die südliche Innenstadt, die sich im Westen durch eine aufgerissene, unattraktive Bebauung darstellt. Nordöstlich befindet sich die ehemalige „Krawinkel“ Fabrik, Teilgebäude 2.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die östliche Begrenzung der Othestraße.

Im Süden verläuft er durch die nördlichen Bereiche des Industriebetriebes ISE, dabei wird das Gebäude Othestraße 13 geschnitten (Flurstücke 3613, 5142 und 3292 der Flur 4). Weiter östlich teilt die südliche Geltungsbereichsgrenze im Wesentlichen die Flurstücke 41/7, 3291 und 2488 (Flur 3).

Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 4303 und 3649 (Flur 3) und durchschneidet schließlich in der Verlängerung die Bahnstraße, Flurstück 4307 (Flur 3).

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Der Änderungsbereich wird heute wesentlich bestimmt von

- dem südlich der Bahnstraße anschließenden Gelände des Industriebetriebes ISE,
- der abgewandten Seite der Zentrumsbebauung südlich der Kölner Straße (Rückseitensituation).

Die Fläche der ehemaligen Gleisanlagen ist überwiegend mit Schotter überdeckt und wird als Parkplatz genutzt.

Östlich des Plangebietes grenzt ein Neubau mit Parkplatz an. Dahinter südlich befindet sich eine Umspannstation einschließlich Mast. Im Weiteren ist das südliche Plangebiet durch die rückwärtigen Fassaden von Verwaltungs- und Betriebsgebäuden sowie Kantine gekennzeichnet.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

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 mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ liegt gem. LEP NRW Teil B, Freiraum im Siedlungsbereich.

Regionalplan

Der Geltungsbereich der 1. 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 Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen aus dem Regionalplan nicht.

Inzwischen ist die 14. Änderung des Regionalplanes „Streichung von Schienenwegen“¹, genehmigt worden. Gemäß dieser Änderung sind die Bahnstrecken Gummersbach Dieringhausen – Bergneustadt und Bergneustadt – Olpe nicht mehr dargestellt, da sie weder volkswirtschaftlich sinnvoll noch angesichts der für die Infrastruktur und Betrieb verfügbaren Finanzmittel auf absehbare Zeit umsetzbar sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Nach dem 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 überwiegend gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nur die Bahnstraße wird als Verkehrsfläche dargestellt. Nördlich der Bahnstraße wird hingegen gemischte Baufläche ausgewiesen.

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, 14. Planänderung „Streichung von Schienenwegen“, Bezirksregierung Köln, Genehmigung durch Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18.02.2008 – Az.: 322-30.16.04.14 und Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW – GV.NRW, Nr. 9 vom 12.03.2008, s. 161)

Durch die Darstellung eines Teilbereiches als Kerngebiet im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen der 1. Änderung erforderlich. Hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

3.3 Sonstige Planwerke

Rahmenplanung Innenstadt/ Bahngelände

Aufgabe der Rahmenplanung, die im Jahr 2003 erarbeitet wurde, war, die städtebaulichen und verkehrlichen Spielräume auszuloten und Entwicklungsperspektiven darzustellen. Wesentlicher Ansatzpunkt hierin war die zukünftige Nutzung der ehemaligen Bahnstrecke. Ein wesentliches Ergebnis der Rahmenplanung war die Empfehlung, für den Bereich der ehemaligen Bahnanlagen und Randbereiche den nun bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 aufzustellen.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Folgende Änderungen sind Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52:

4.1 Änderungen der Planzeichnung

Entsprechend der aktuellen Planungsabsichten im Bereich des ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzten Teilgebietes westlich der Umspannstation sowie der aktuellen Ausbauplanung der Bahnstraße ergeben sich folgende Änderungen der Planzeichnung:

- (1) **Art der baulichen Nutzung:** Westliche Erweiterung des im BP Nr. 52 festgesetzten Kerngebietes (MKn) gem. § 7 BauNVO um 70 m entsprechend aktueller Planungsabsichten eines Investors.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Nr. 52 werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber“ (§ 7 (2) Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO) gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die allgemein zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ (§ 7 (2) Nr.2 BauNVO) gemäß § 1 (7) BauNVO wird nur ab dem 1. Obergeschoss und nur zur straßenabgewandten Seite zugelassen. In dieser Nutzungsgruppe „Vergnügungsstätten“ sind besonders die Spielhallen, Sexkinos und Peep - Shows vertreten, die in den Randbereichen Bergneustadts bereits zahlreich vorhanden sind. Diese würden aufgrund ihres auffälligen Erscheinungsbildes, des schlechten Images und der typischen negativen Begleiterscheinungen die Qualität der Innenstadt gefährden.

Aus den gleichen o.g. Gründen sind die gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 bis 7 BauNVO fallen“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Besonders Tankstellen (§ 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO) stehen aufgrund ihres typischen Erscheinungsbildes und Flächenverbrauches unvereinbar dem städtebaulichen Ziel einer homogenen und stadträumlich attraktiven Innenstadt entgegen.

Des Weiteren sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO aufgrund der urbanen Innenstadtlage im Erd- und Kellergeschoss nicht und somit erst ab dem 1. Obergeschoss und aus schallschutztechnischen Gründen nur zu den dem Industriebetrieb abgewandten Seiten zulässig. Diese Festsetzung sichert die Wohnfunktion im Stadtzentrum. Die Erdgeschosse sollen überwiegend dem Ein-

zelhandel und den gewerblichen Nutzungen im Sinne eines attraktiven Einkaufsbereiches mit ansprechenden Schaufensterzonen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein. In diesem Sinne ist der überwiegende Teil dieses Plangebietes gemäß Einzelhandelskonzept, Stadt Bergneustadt² dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Bergneustadt zugeordnet, der aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet ist³. In unmittelbar westlicher und auch östlicher Nachbarschaft befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter. Durch die Festsetzung eines weiteren Kerngebietes im Rahmen der 1. Änderung wird dieser südliche Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zusätzlich gestärkt.

- (2) **Maß der baulichen Nutzung:** Die übrigen Festsetzungen und die Begründung zu den bereits aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnflächen Innenbereich“ vorhandenen Kerngebieten werden aus diesem derzeit gültigen Bebauungsplan übernommen.

Für die Erweiterung des im BP 52 festgesetzten Kerngebiets (MKn) im Bereich der ehemaligen westlichen Bahntrasse werden ebenfalls die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend des angrenzenden bestehenden Kerngebietes aus dem Bebauungsplan „Bahnflächen Innenbereich“ übernommen. Dabei werden die GRZ mit 1,0 und die GFZ mit 2,2 festgesetzt. Dies sind nahezu die Höchstmaße, die nach § 17 BauNVO festgesetzt werden können. Diese Höchstmaße korrespondieren auch mit den großvolumigen Bauwerken der ehemaligen Krawinkelfabrik, dem jetzigen Rathaus sowie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Fa. Krawinkel, die städtebaulich zur nördlich gelegenen Innenstadt eine geschlossene Raumkante darstellen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und kerngebietsuntypischer Bebauung wird die zulässige Geschossigkeit auf mindestens 3 Geschosse bis höchstens 5 Geschosse begrenzt. So wird in Verbindung mit den zulässigen städtebaulichen Kennziffern eine Dichte erreicht, die künftig einen adäquaten südlichen Innenstadtabschluss gewährleistet.

Zur Erhaltung einer gewissen Flexibilität bezüglich der Errichtung der Gebäude im Kerngebiet wird als Ausnahme festgesetzt, dass die Mindestgeschossigkeit von III erst 3 Jahre nach Erstellung der Rohbauten erreicht sein muss.

- (3) **Verkehrsflächen:** Aufgrund der nun vorliegenden detaillierten Ausführungsplanung können entsprechend Anpassungen der Verkehrsflächen in südlicher Richtung sowie im Bereich des geplanten Kreisverkehrs vorgenommen werden. Entgegen der Ursprungsplanung ist in der Überarbeitung der Ausbauplanung nun südlich der Bahnstraße die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (ca. 40 Stellplätze mit einer Tiefe von jeweils 5,20 m) und, wie auch schon in der ursprünglichen Ausbauplanung, ein Rad-Gehweg mit einer Breite von 3,00 m vorgesehen. An der nördlichen Seite der Bahnstraße ist nach aktueller Ausführungsplanung nun eine Bushaltestelle eingeplant, so dass in diesem Bereich entgegen der Ursprungsplanung die Stellplätze wegfallen. Zudem sind zwei weitere Ein-/ Ausfahrten vorgesehen, die Müllerstraße im Bereich des Kreisels und von der Bahnstraße aus, die die Fläche südlich der Bahnstraße erschließen. Zur Sicherstellung

² Einzelhandelskonzept Stadt Bergneustadt, Junker und Kruse, Stadtforschung -Stadtplanung, Dortmund, Januar 2012, als Handlungsrahmen vom Rat der Stadt Bergneustadt beschlossen am 21.03.2012

³ ebenda, S. 67

der nördlich gelegenen Zufahrt wird diese in der Planzeichnung als Einfahrtbereich festgesetzt.

- (4) **Überbaubare Fläche:** Die überbaubaren Flächen sind hier durch Baugrenzen entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Aufgrund der Anpassung an die aktuelle Straßenplanung ergeben sich jedoch auch geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen im Bereich des neu ausgewiesenen MKn, des GE-1n und des GI-3.
- (5) **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Nach Übernahme der geänderten Verkehrsflächen werden die bisher festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB ebenfalls entsprechend angepasst und in südlicher Richtung geringfügig verschoben. Das Ziel der Auflockerung und Abschirmung jedoch bleibt weiterhin erhalten.

4.2 Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten unverändert fort.

Hinweis:

Hier wird im Rahmen der Art der baulichen Nutzung beim GE -1n verwiesen auf die Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (RdErl. MURL) vom 21.03.1990, der durch den Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 aufgehoben wurde.

Die Stadt Bergneustadt hat sich dennoch entschieden, die Festsetzungen auf Grundlage des Erlasses von 1990 beizubehalten, da diese gewerblichen Flächen teilweise im Bestand sind und gegebenenfalls Betriebe, sich nach den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan auf Grundlage dieses Erlasses gerichtet haben. In der Anlage 1 zu dieser Begründung werden der Erlass und ein Auszug aus der zugehörigen Abstandsliste beigefügt.

Gleiches gilt für die Festsetzungen zu GI-2. Hier wird verwiesen auf den Abstandserlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (RdErl. MAGS) vom 09.07.1982. Auch hier werden der entsprechende Erlass und der Auszug der zugehörigen Abstandsliste als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Das Plangebiet ist ein Neuordnungsbereich am Rand der Innenstadt von Bergneustadt. Nach jahrlanger Nicht- bzw. Unternutzung besteht jetzt die Chance, die städtebauliche Situation an der Nahtstelle zwischen Gewerbebetrieb und Innenstadt nachhaltig zu verbessern. Auch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 vorgenommenen Festsetzungen haben eine städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation zum Ziel und können gem. Einzelhandelskonzept durch die weitere Festsetzung eines Kerngebietes zur Stärkung der Innenstadt beitragen.

Mit diesen geringfügigen Änderungen sind nach heutigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die zu beachtenden Planungsbelange verbunden. Die Änderungen unterstützen das Ziel des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erweiterung der baulichen Möglichkeiten. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind durch die Anpassungen an die aktuelle Ausführungsplanung der Verkehrsstrasse und der Änderung der möglichen Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Die Planung ermöglicht auch

nach Änderung durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der oben beschriebenen Form eine verträgliche Nachverdichtung und Einfügen in den umgebenden Bestand. Auch die geringfügigen Anpassungen der überbaubaren Fläche haben keine negativen Auswirkungen.

Die Anpassungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der aktuellen Ausbauplanung entsprechen den Planungsgrundsätzen der flächenschonenden Innenentwicklung, der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Bereitstellung von Wohnraum und der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Durch die Anpassungen an die aktuelle Ausbauplanung wird die Verkehrsmenge im Vergleich zu den Planungen im Ursprungsplan nicht erhöht, so dass diese Änderungen hier keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben.

Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht zu erwarten, da ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers sowie des Schmutzwassers im Plangebiet ist durch vorhandene Leitungen im Trennsystem gesichert.

Bau- und Bodendenkmäler sind im 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

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Innenstadtbereich von Bergneustadt. Ungeachtet der vorliegenden 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 Parken und für Schützenfeste genutzt werden, ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Ursprungsplanes gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB auf eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung verzichtet worden.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 beschriebenen Änderungen sind aufgrund ihrer Geringfügigkeit vernachlässigbar.

Der Begründung sind zugefügt:

Anlage 3: Umweltverträglichkeit: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 (1) 2. BauGB (zur Begründung vgl. Pkt. 1 der Anlage),

Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

6.2 Altlasten

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche und des angrenzenden Gewerbegebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche B-008492-004 (Bereich ehemaliger Lokschuppen, Schmiede). Diese Altlastenverdachtsfläche wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 thematisiert und ist in diesem Ursprungsplan als Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB aufgenommen worden.

7. HINWEISE

7.1 Wehrbereichsverwaltung

Für bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder „untergeordnete Gebäudeteile“, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

7.2 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.

8. FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Fläche in qm
Bauliche Nutzung	
Kerngebiet MKn (§ 7 BauNVO)	2.817
davon Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB	194
Gewerbegebiet GE-1n (§ 8 BauNVO)	9.689
davon Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB	514
Industriegebiet GI-2 (§ 9 BauNVO)	3.716
Industriegebiet GI-3 (§ 9 BauNVO)	1.898
davon Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB	114
Summe bauliche Nutzung	18.120
davon Gesamt: Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB	822
Verkehrsflächen Bahnstraße/ Othestraße	
Gesamt Verkehrsflächen Bahnstraße/ Othestraße	9.103
Geltungsbereich 1. Änderung BP Nr. 52	27.223

Bergneustadt und Aachen, 09.10.2012

- Anlage 1: Auszug aus Abstandserlass; Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (RdErl. MURL) vom 21.03.1990,
- Anlage 2: Auszug aus Abstandserlass; Runderlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (RdErl. MAGS) vom 09.07.1982.
- Anlage 3: Umweltverträglichkeit: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 (1) 2. BauGB (*zur Begründung vgl. Pkt. 1 der Anlage*),
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.