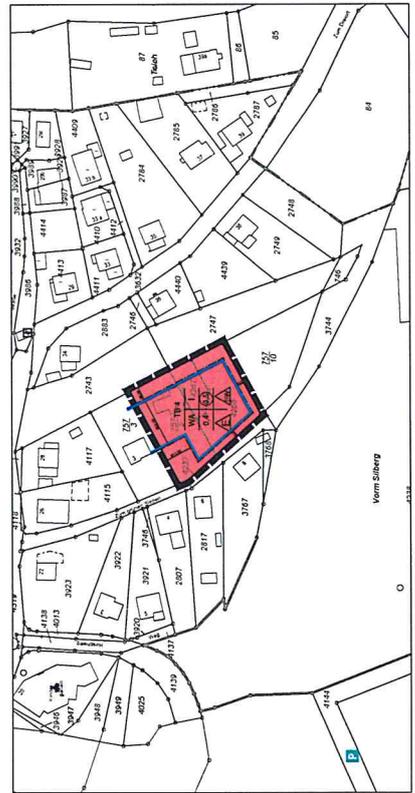
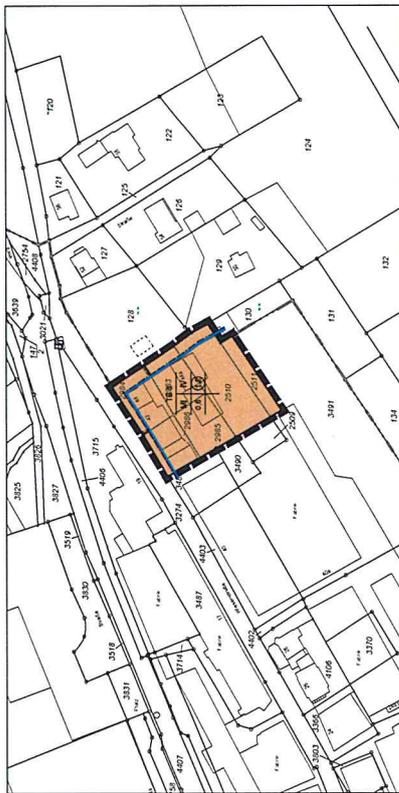
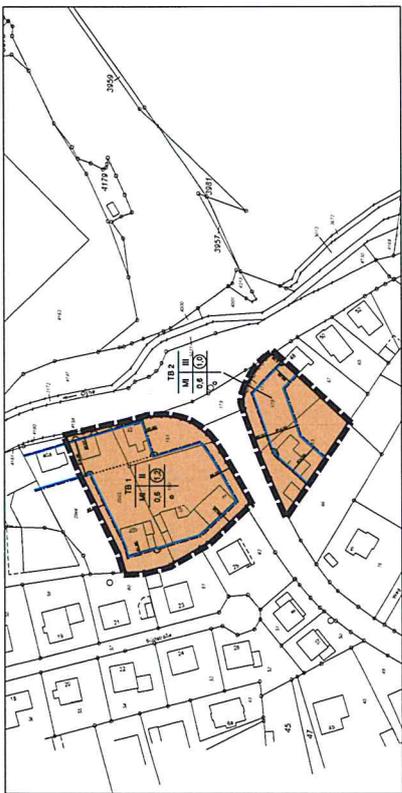


# Stadt Bergneustadt 7. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 9N "Dreiort"



## Textliche Festsetzungen

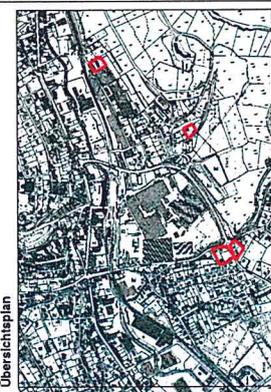
- Hinweis:** Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ in der Fassung der Änderung Nr. 1 bis 6 unanwendbar ist.
- Die aus dem Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ übernommenen Festsetzungen für die Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sind hierzu dargestellt:
- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
**Tellerrandbereich 3, Mischgebiet, Wohngebiet:**  
 Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 – 6 BauNVO sind im Mischgebiet allgemein zulässig:  
 - Wohngebäude  
 - Geschäfte und Einzelhandel,  
 - Dienstleistungen, Banken- und Sparkassenstellen, Betriebe des Betriebs-  
 - gewerbetweises,  
 - sonstige Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 - Grünanlagenbereiche.  
 Gem. § 1 (5) BauNVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen  
 Textildruck- und die gem. § 7 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Verpflegung-  
 stätten im Sinne des § 14 (3) Nr. 2 in dem Teil des Gebietes, der überwiegend durch  
 gewerbliche Nutzungen geprägt ist, nicht zulässig.  
 Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen  
 Nutzungen im Sinne des § 14 (3) Nr. 2 zulässig, wenn sie in Absatz 2 Nr. 8 Be-  
 bauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ aufgeführt sind.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
**Zwischensiedlungsgebiet nach § 22 BauNVO**  
 Das Vorliegen von Gebäuden (z.B. Vorzeichen, Einzel- Gebäude) um max.  
 1,5 m über die Geländeoberfläche hinaus ist zulässig, sofern die Straßengrenzen  
 zugunsten nicht überschritten werden.
- 1.3 Garagen und Stellplätze in Wohngebieten nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**  
 Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Stra-  
 ßengrenze angeordnet sein.
- 1.4 Gestaltungssetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**  
 In dem Teilbereichsbereich gilt:  
 - **Werkstoffe:**  
 \* Werkstoffe sind außerhalb der Straße der Leistung und oberhalb der  
 Werkfläche aus nicht brennbaren Materialien herzustellen.  
 \* Die Anlagen dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.  
**Dachformen:**  
 In den Teilbereichsbereichen sind Sattel- und Walmdächer, Putzfelder sowie  
 Flachdächer und Flachgerne über zulässig.  
**HINWEISE**  
 Die Anlagen sind außerhalb der Straße der Leistung und oberhalb der  
 Werkfläche aus nicht brennbaren Materialien herzustellen und der Freizeite  
 dienlich. Die Anlagen sind als Umlaufbahn und der Freizeite dienlich zu  
 gestalten. Aufwändige Ornamente, Gitter, Eisen, 51819 Ornament unregelmäßig  
 zu vermeiden.  
 In dem Teilbereichsbereich sind Gebäude, Gebäude oder entsprechende Gebäude-  
 teile, die eine Höhe von 6,0 m über Grund übersteigen, bei jedem Entwurf eine  
 Abstimmung mit der Verkehrsverwaltung West, Düsseldorf durchzuführen,  
 um zu prüfen, ob eine Verankerung des Gebäudes erforderlich ist.

## Verfahrensschritte

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom ..... aufgestellt worden. Die öffentliche Einlegung hat stattgefunden am .....	<b>Unterrichtung und Einlegung</b> Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 BauGB hat vom ..... stattgefunden bis zum ..... Eine öffentliche Einlegung hat stattgefunden am .....
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB am ..... erlassen worden. Bergneustadt, den .....	Bergneustadt, den .....
<b>Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan ist mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... erlassen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt. Bergneustadt, den .....	<b>Änderungen bzw. Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung</b> Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen aufgrund von Anträgen, Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates vom .....
Bergneustadt, den .....	Bergneustadt, den .....
<b>Eingeschränktes Beauflegungsverfahren</b> Eine eingeschränkte Beauflegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ist in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden. Bergneustadt, den .....	<b>Sitzungsbeschluss</b> Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bergneustadt in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden. Bergneustadt, den .....
Bergneustadt, den .....	Bergneustadt, den .....
<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</b> Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... erlassen worden. Die Satzung tritt nach dem Inkrafttreten der Satzung rechtsverbindlich in Kraft. Bergneustadt, den .....	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> Die Erstellung des Bebauungsplanes setzt sich aus dem Beauflegungsbeschluss (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 1546) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 1546) zusammen. * Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.09.2013 (GV NRW S. 142), im Kraft treten am 01.04.2013 * Merkmal in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung getretenen Fassung
Bergneustadt, den .....	Bergneustadt, den .....

## Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)**  
 - **WMA** Allgemeines Wohngebiet  
 - **Mi** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und § 17 BauNVO)**  
 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 z.B. 0,6 Grundflächensatz (GRZ), als Höchstmaß  
 z.B. (1) Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 § 9(1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO  
 - **W** nur Einzelhäuser zulässig  
 - **O** offene Bauweise  
 - **A** nur Einzelhäuser zulässig
- Sonstige Planzeichen**  
 - **W** nur Einzelhäuser zulässig  
 - **A** nur Sattel- und Walmdächer zulässig
- Grenze des stumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
 örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)  
 nur Sattel- und Walmdächer zulässig
- Sonstige Darstellungen**  
 z.B. TB 1 Teilbereichsbereich 1



**Stadt Bergneustadt**  
**7. förmliche Änderung**  
**des Bebauungsplanes 9N "Dreiort"**

Planungsgruppe **MWM**  
 Bielefeld, Völkeringstraße 1  
 Telefon: 0521 2000-1  
 Fax: 0521 2000-2  
 E-Mail: info@mwmg.de  
 www.mwmg.de

Gemeinde Bergneustadt  
 Maßstab 1:10.000 im Original  
 Stand: 17.01.2014  
 www.bau-nvo.com

---

# Stadt Bergneustadt

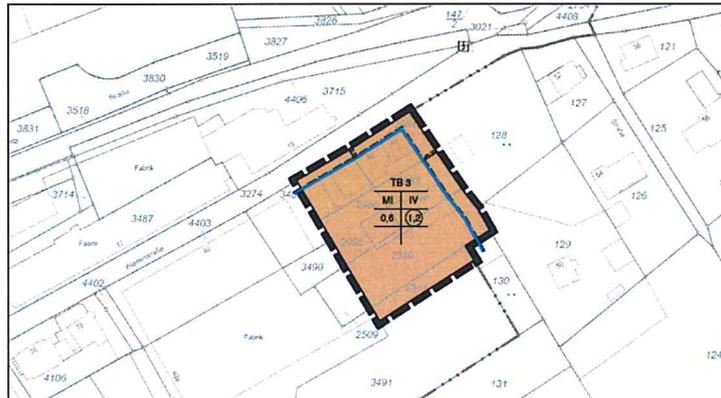
## Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“,

### 7. Änderung

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 17. Januar 2014



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren | Diplom-Ingenieure | Stadtplaner | Architekten

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren.....	3
<b>2.</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung .....	3
2.2	Bestand .....	4
<b>3.</b>	<b>BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1	Landesplanung .....	4
3.2	Regionalplan.....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	5
3.4	Bebauungspläne.....	5
<b>4.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1	Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen .....	6
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT .....</b>	<b>8</b>
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	8
6.2	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	9
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>10</b>
7.1	Teiländerungsbereich 1 „Nördlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“.....	10
7.2	Teiländerungsbereich 2 „Südlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“ .....	10
7.3	Teiländerungsbereich 3 „Wiesenstraße“ .....	10
7.4	Teiländerungsbereich 4 „Zum grünen Siepen“ .....	10

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass**

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

1. Teiländerungsbereich (TB 1) „Othestraße/ nördlich Südring“ (0,31 ha)
2. Teiländerungsbereich (TB 2) „Othestraße/ südlich Südring“ (0,16 ha)
3. Teiländerungsbereich (TB 3) „Wiesenstraße“ (0,26 ha)
4. Teiländerungsbereich (TB 4) „Zum grünen Siepen“ (0,21 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 1, 2 und 4 soll im Wesentlichen eine Verdichtung der Bebauung und eine Erweiterung der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten erfolgen. Im Teiländerungsbereich 3 erfolgt durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzungsanpassung an den Bestand.

### **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.

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

## **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Die Änderungsbereiche 1 und 2 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ liegen an der Othestraße.

Der Teiländerungsbereich 1 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ befindet sich unmittelbar nördlich des Südrings.

Der Teiländerungsbereich 2 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ befindet sich unmittelbar südlich des Südrings.

Der Teiländerungsbereich 3 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ befindet sich im östlichen Abschnitt der Wiesenstraße auf der südlichen Seite.

Der Teiländerungsbereich 4 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ befindet sich im Wohngebiet Dreiort am südlichen Ende der Straße „Zum grünen Siepen“.

Die einzelnen Bereiche sind wie folgt begrenzt:

Der Teiländerungsbereich 1 „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 Nor-

den grenzen das Flurstück 2865 (Flur 4) und im Westen die Flurstücke 61 und 62 an (Flur 15).

Der Teiländerungsbereich 1 beinhaltet das Flurstück 2865 der Flur 4 sowie die Flurstücke 150 und 151 der Flur 15.

Der Teiländerungsbereich 2 „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 2 beinhaltet die Flurstücke 65, 177 und 178 der Flur 15.

Der Teiländerungsbereich 3 „Wiesenstraße“ liegt im Osten der Wiesenstraße unmittelbar vor dem nördlichen Abzweig zur Mühlenstraße auf der südlichen Seite der Wiesenstraße.

Der Teiländerungsbereich 3 beinhaltet die Flurstücke 2983 bis 2986 sowie 2510 und 2511 der Flur 3.

Der Teiländerungsbereich 4 „Zum grünen Siepen“ liegt im südlichen Wohngebiet Dreiert am Ende des Wohnstichwegs „Zum grünen Siepen“.

Der Teiländerungsbereich 4 beinhaltet die Flurstücke 757/2, 4237, 4267 und 4268 der Flur 3.

Die genauen Abgrenzungen der Teiländerungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.2 Bestand**

Der Teiländerungsbereich 1 „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 2 „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.

Der Teiländerungsbereich 3 „Wiesenstraße“ gehört planungsrechtlich derzeit laut Ursprungsplan zum westlich gelegenen, stark verdichteten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Innerhalb des Änderungsbereiches „Wiesenstraße“ befinden sich jedoch mehrere kleinteilige Gebäude, die vom Charakter und ihrer derzeitigen Funktion einer Mischnutzung entsprechen. Östlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO an.

Der Teiländerungsbereich 4 „Zum Grünen Siepen“ ist durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Das Wohngebiet ist stark durchgrünt. Die Grundstücke, die im Westen durch die Straße „Zum Grünen Siepen“ erschlossen werden, sind nach Südosten hin entlang des Gewässers „Grüner Siefen“ immer mehr bewachsen.

## **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, 3 und 4 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 Dörpe ist als Oberflächengewässer dargestellt.

Der Teiländerungsbereich 2 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. 9N „Dreiort“ entsprechend festgesetzt. Die Änderung im Teiländerungsbereich 2 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**

Die Teiländerungsbereiche 1 und 2 sind als Mischbauflächen (M) dargestellt. Diesbezüglich können mit dieser Darstellung die 7. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

Der Teiländerungsbereich 4 ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. So kann mit dieser Darstellung die 7. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

Der Teiländerungsbereich 3 „Wiesenstraße“ ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Diese Festsetzung entspricht nach der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan für diesen 3. Teilbereich geändert und der 7. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

### **3.4 Bebauungspläne**

Die vier 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 -später ISE, heute Metalsa- zu lösen.

#### 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 und 2 nördlich und südlich des Kreisverkehrs „Südring/ Othestraße“, im Teiländerungsbereich 3 „Wiesenstraße“ sowie im Teiländerungsbereich 4 „Zum grünen Siepen“, werden folgende Festsetzungen in der Planzeichnung ergänzt bzw. angepasst:

###### (1) Teiländerungsbereich 1:

- 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 „Pulldächern, 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.

###### (2) Im Teiländerungsbereich 2:

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 „Pulldächern, 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.

###### (3) Im Teiländerungsbereich 3:

- Art der baulichen Nutzung: Der Teiländerungsbereich 4 „Wiesenstraße“ gehört planungsrechtlich derzeit laut Ursprungsplan zum westlich gelegenen, stark ver-

dichteten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Innerhalb des Änderungsbereiches „Wiesenstraße“ befinden sich jedoch mehrere kleinteilige Gebäude, die vom Charakter und ihrer derzeitigen Funktion einer Mischnutzung entsprechen. Dieser Nutzung entsprechend und der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bergneustadt folgend, wird dieser Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) würden aufgrund ihres typischen Erscheinungsbildes und Flächenverbrauches dem städtebaulichen Ziel einer Auflockerung des Änderungsbereiches unvereinbar entgegenstehen und sind von daher ausgeschlossen. Ebenso sind Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO) besonders aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Im Übrigen wird somit eine städtebaulich verträgliche Nutzungstrennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen.

(4) Im Teiländerungsbereich 4:

- Überbaubare Grundstücksfläche: Zur Schaffung von mehr Spielraum zur Überbauung eines Grundstückes stimmt die Stadt Bergneustadt eine städtebaulich verträgliche Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen am südlichen Ende der Straße „Zum grünen Siepen“ zu.

Im Übrigen werden für diese Teilbereiche die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ sowie aus der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „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. 9N „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 Bebauungsplan-Änderung unterstützt das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer Erweiterung / Anpassung der baulichen und sonstigen Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen.

### Teiländerungsbereich 1 und 2:

Aufgrund der Anpassungen der überbaubaren Fläche im Teiländerungsbereich 1 und die Anpassungen zu den Gestaltungsfestsetzungen im Teiländerungsbereich 2 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 1 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.

### Teiländerungsbereich 3:

Aufgrund der Nutzungsänderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zu Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Die Planung ermöglicht auch nach Änderung dieser Festsetzung eine verträgliche Nachverdichtung und Einfügen in den umgebenden Bestand. Positiv hervorzuheben ist die entstehende Nutzungstrennung zwischen Gewerbe im Westen und Wohnen im Osten.

Die Erschließung der Grundstücke wird nicht geändert und erfolgt auch weiterhin von der Wiesenstraße. Die Nutzungsänderung wird 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.

### Teiländerungsbereich 4:

Aufgrund der geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Flächen (Ausweitung der Baugrenzen) sind negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Die Planung ermöglicht auch nach Erweiterung der Baugrenzen eine aufgelockerte Wohnbebauung und Einfügen in den umgebenden Bestand.

Die Erschließung der Grundstücke wird nicht geändert und erfolgt auch weiterhin von der Straße „Zum grünen Siepen“. Die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen wird 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.

Bau- und Bodendenkmäler sind in allen Teiländerungsbereichen 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 1 werden heute brachliegende Freiflächen einer weiteren Versiegelung zugeführt. Es handelt sich hierbei jedoch um eine innerörtliche, bereits überwiegend als Stellplätze genutzte Freifläche, deren bauliche Entwick-

lung 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 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 2 werden keine Anpassungen der überbaubaren Fläche vorgenommen, so dass diesem ebenfalls eine nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zukommt.

Im Teiländerungsbereich 3 werden keine Anpassungen der überbaubaren Fläche vorgenommen, so dass diesem ebenfalls eine nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zukommt. Ganz im Gegenteil wird durch die Festsetzung als Mischgebiet (GRZ 0,6) die maximal mögliche Versiegelung gegenüber der Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GRZ 0,8) zurückgenommen.

Im Teiländerungsbereich 4 wird in einem aufgelockerten Wohngebiet die überbaubare Fläche geringfügig erweitert. Dies kann zu einer weiteren Versiegelung des Bodens führen. Jedoch ist die Erweiterung so minimal, dass sie eine sehr geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt hat. Somit sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung 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 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Die Hinweise zu Vermeidungs- und / oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 6 des Fachbeitrages) sind im Zuge der Realisierung zu beachten.

## **7. FLÄCHENBILANZ**

### **7.1 Teiländerungsbereich 1 „Nördlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

### **7.2 Teiländerungsbereich 2 „Südlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Der Änderungsbereich 2 „Südlich Kreisverkehr Südring / Othestraße“ umfasst insgesamt **1.565 qm**.

### **7.3 Teiländerungsbereich 3 „Wiesenstraße“**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Der Änderungsbereich 3 „Wiesenstraße“ umfasst insgesamt **2.611 qm**.

### **7.4 Teiländerungsbereich 4 „Zum grünen Siepen“**

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Der Änderungsbereich 4 „Zum grünen Siepen“ umfasst insgesamt **2.143 qm**.

Aachen, den 17. Januar 2014

Planungsgruppe **MWM**

## **Anlagen**

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag