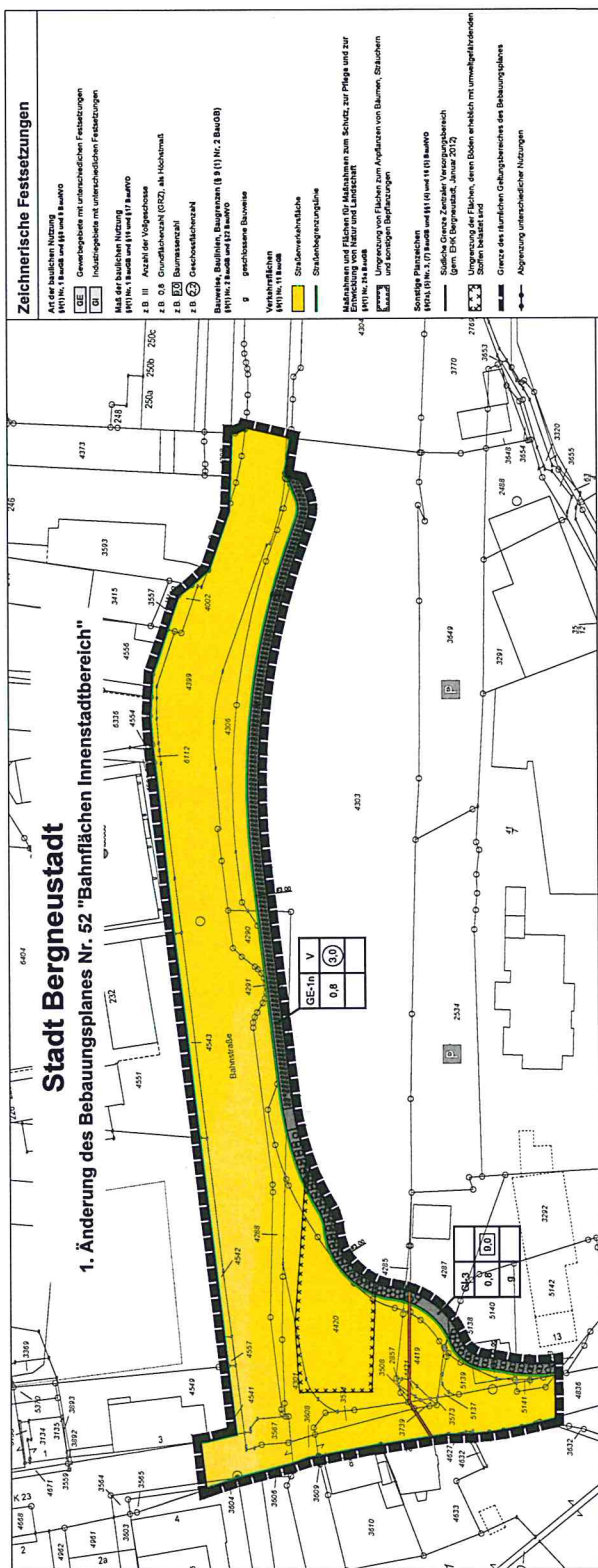




Textliche Festsetzungen

Grundzüge dieser 1. Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 52. Die vertikalen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 52 sowie aus dem Bebauungsplan Nr. 9 "Dreier" für den Geltungsbereich der 1. Änderung ändern sich nicht und werden daher vollständig übernommen. Sie sind kurzfristig demnach

- [illegible]

Maßnahmeschritte

- | | | | |
|---|---|---|---|
| Angewandtes | Grundlagen | Spezialgebiete | Praxis |
| <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> | <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> | <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> | <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> <p>Die <u>Flur</u> in § 2 Abs. 4 BzGB ist durch den Beschluss des OLG Karlsruhe vom 12.12.2012 (12 O 100/12) bestätigt worden.</p> |

Für die Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend:

- [illegible]

1000

- RECHTSPRÜCHLAGEN**
- Die Dreifach- und Vierfach-Verwertung eines Patents wird sich auf:
- **BGBI. 18 (1948)**, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (**BGBI. 18 (2004)**),
 - **BGBI. 16 (2014)**, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2015 (**BGBI. 18 (1548)**)
- Verordnung über die kulturelle Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (**BGBI. 18 (132)**), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (**BGBI. 18 (1548)**).
- Bauordnung für die Länder Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2005 (VO. 1006) Nr. 2348, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2015 (VO. 1006) Nr. 1421, in der Fassung vom 01.04.2013.
- Quelle: www.rechtspraak.de (Zusammenfassung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts)

Zeichnerische Festsetzungen

- [illegible]



Maßstab 1:10.000 im Original

Stadt Bergneustadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52
"Bahnflächlichen Innenstadtbereich"



Planungsgruppe MWM
Stadt- und Verkehrsplanung
Planungsbereich
Postfach 10 15 100
D-09125 Bergneustadt

Sammlung Bergneustadt
Nr. 3.4.6

Planungsgruppe MWM

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 52

“Bahnflächen Innenstadtbereich“

1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 26.06.2014 (Entwurf)



PLANUNGSGRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren | Diplom-Ingenieure | Stadtplaner | Architekten
Auf der Hül 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	2
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	4
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN	5
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	5
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	5
6.2	Altlasten	6
7.	HINWEISE	6
7.1	Wehrbereichsverwaltung	6
7.2	Bodendenkmalpflege	6
8.	FLÄCHENBILANZ	6

Anlage 1: Auszug aus Abstandserlass; Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (RdErl. MURL) vom 21.03.1990

Anlage 2: 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. Dieser Bebauungsplan ist Grundlage der 1. Änderung.

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, die in der Zwischenzeit überwiegend realisiert worden sind. Diese sind nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 planungsrechtlich anzupassen. Der Geltungsbereich des zu ändernden Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 52 beträgt 0,98 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 Vorentwurf des Bebauungsplans wurden im Plangebiet jedoch Vorhaben ermöglicht, die unter Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fallen. Aus diesem Grund war ursprünglich eine Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien erforderlich. Im Folge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die entsprechende Nutzungsänderung zurückgezogen, so dass eine Vorprüfung nach der in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien nicht mehr erforderlich ist und nicht mehr aufgeführt wird.

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 der Geltungsbereich der 1. Änderung 3 m südlich entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Bahnstraße in den gewerblichen Bauflächen.

Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der östlichen Verlängerung des nördlichen Abzweiges der Bahnstraße.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Der Änderungsbereich wird heute wesentlich bestimmt von der abgewandten Seite der Zentrumsbebauung südlich der Kölner Straße (Rückseitensituation).

Die Fläche der ehemaligen Gleisanlagen ist im Plangebiet mittlerweile überwiegend als Straßenverkehrsflächen ausgebaut. Östlich des Plangebietes grenzt ein Neubau mit Parkplatz an. Dahinter südlich befindet sich eine Umspannstation einschließlich Mast.

Im Weiteren ist die südliche Umgebung des Plangebietes durch die rückwärtigen Fassaden von Verwaltungs- und Betriebsgebäuden eines Industriebetriebes 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 Metalsa, früher 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. Durch die Darstellung der Bahnstraße vor Ausbau ist jetzt, da der Umfang des Ausbau nicht dem Flächennutzungsplan entspricht und einen Teil des südlich anschließenden Gewerbegebietes beansprucht, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen der 1. Änderung erforderlich. Hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

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)

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 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 Ausbauplanung der Bahnstraße, die mittlerweile überwiegend realisiert ist, ergeben sich folgende Änderungen in der Planzeichnung:

- (1) **Verkehrsflächen:** Aufgrund der vorliegenden detaillierten Ausführungsplanung werden entsprechend Anpassungen der Verkehrsflächen in südlicher Richtung sowie im Bereich des geplanten Kreisverkehrs vorgenommen. Entgegen der Ursprungsplanung ist in der Überarbeitung der Ausbauplanung sowie im Zuge der Realisierung 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 besteht nach Ausbau der Bahnstraße nun eine Bushaltestelle, so dass in diesem Bereich entgegen der Ursprungsplanung die Stellplätze weggefallen sind. Zudem gibt es mittlerweile zwei weitere Ein- / Ausfahrten in den südlichen gelegenen Gewerbebetrieb. Zum einen die ehemalige Müllerstraße (Privatfläche der Firma Metalsa) im Bereich der Kreisverkehrsanlage, zum anderen eine weitere Zufahrt von der Bahnstraße aus.
- (2) **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: (zu den Gewerblichen Bauflächen unmittelbar südlich des Geltungsbereiches)

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 beigelegt.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Das Plangebiet ist ein Neuordnungsbereich am Rand der Innenstadt von Bergneustadt. Nach jahrelanger 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 durch weitere Planungen südlich entlang der neuen Bahnstraße im Bereich der gewerblichen Bauflächen 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. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind durch die Anpassungen an die aktuelle Ausführungsplanung der Verkehrsstrasse nicht zu erwarten.

Durch die Anpassungen an den aktuellen Ausbau der Bahnstraße 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.

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 wurden, 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: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

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

6.2 Altlasten

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Plangebiet) 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	
Gewerbegebiet GE-1n (§ 8 BauNVO)	726
davon Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB	708
Industriegebiet GI-3 (§ 9 BauNVO)	149
davon Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB	114
Summe bauliche Nutzung	875
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	9.978

Aachen, den 17. Januar 2014

Planungsgruppe **MWM**

- Anlage 1: Auszug aus Abstandserlass; Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (RdErl. MURL) vom 21.03.1990
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag