

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	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	4
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplan.....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Bebauungspläne.....	5
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Verkehrsflächen.....	6
4.5	Lärmschutzmaßnahmen	6
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN	6
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen.....	6
5.2	Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft	7
5.3	Verkehr.....	8
5.4	Emissionen / Immissionen	8
5.5	Ver- und Entsorgung.....	10
5.6	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	10
5.6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
5.6.2	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
5.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
5.8	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
5.9	Sachgüter	11
6.	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBYBAUORDNUNG NRW (BAUO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB	11
6.1	Dachformen.....	11
7.	FLÄCHENBILANZ	11

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Stärkung und Aufwertung der, im Einzelhandelskonzept (Januar 2012) festgestellten Unterversorgung im südwestlichen zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Bergneustadt mit Einzelhandelsnutzungen (Altstandort REWE). Der südliche Bereich der Innenstadt Bergneustadt braucht und verträgt eine Aufwertung der bestehenden Versorgung.

Ein privater Investor beabsichtigt, auf dem Grundstück des ehemaligen Verbrauchermarktes an der Othestraße einen großflächigen Einzelhandel zu errichten. Die Stadt Bergneustadt erklärt sich mit diesem privaten Anliegen einverstanden. Zu diesem Zweck muss zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels zur Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung im Süden der Innenstadt Bergneustadt. Damit verbunden sind insbesondere die Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und Schaffung der Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Des Weiteren gehört der gesamte Geltungsbereich des 1. Teiländerungsbereiches gem. Einzelhandelskonzept Stadt Bergneustadt¹, welches der Rat am 21.03.2012 als Handlungsrahmen beschlossen hat, dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ an. Hier wird diesem zentralen Versorgungsbereich entsprechend ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Eine geringe Teilfläche „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO an der Othestraße wird im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in das Sondergebiet integriert. Beabsichtigt ist die Neuerrichtung eines Verbraucher- / Lebensmittelmarktes.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 59 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 Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erforderlich (vgl. Anlage 2).

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

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

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Sondergebiet Friedhofstraße“ wird östlich begrenzt durch die Othestraße in Höhe der Bahnstraße und südlich durch die Friedhofstraße. Im Norden grenzt die ehemalige Trasse der Eisenbahn, im Westen der Othebach an.

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

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 59 „Sondergebiet Friedhofstraße“ 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.

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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gem. LEP NRW Teil B im Freiraum ohne Restriktionen bezüglich Natur und Landschaft.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt 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.

3.3 Flächennutzungsplan

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

Da 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

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

wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan angepasst.

3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet 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 Firma ISE, heute Metalsa- zu lösen.

Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59 „Sondergebiet Friedhofstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Sondergebiet Friedhofstraße“ aufgehoben.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ein Großflächiger Einzelhandel - Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 3.700 qm festgesetzt.

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 (aus: Einzelhandelskonzept Stadt Bergneustadt, Ratsbeschluss 21.03.2012).

Als Verkaufsfläche ist gem. Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 14.04 Urteil) zu verstehen: die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassen- und Vorkassenzonen, Thekenbereiche, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Durch diese regelnden Festsetzungen können mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Umgebung und Versorgungssituation vermieden werden.

Neben den Verkaufsflächengrößen und Sortimenten sind alle sonstigen für den Betrieb der Einrichtungen erforderlichen Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Für den Lebensmittelmarkt sind dies: betriebsbedingte Lagerräume, betriebsbedingte Büroräume und Sozial- und Sanitärräume.

Das bisher im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzte Mischgebiet wird im Zuge der 33. Flächennutzungsplanänderung in das Sondergebiet eingebunden. Dies geschieht, um eine optimale Integration der neuen Sondergebietsnutzung in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und eine städtebauliche Abrundung des gesamten Plangebietes nachzuvollziehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Sondergebiete festgesetzt. Aufgrund des bisherigen baulichen Bestandes und der bisherigen sonstigen Versiegelung durch Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie unter Berücksichtigung des bereits stark verdichteten Umfeldes der südlichen Innenstadt kann die zulässige Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. In diesem Fall ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Um dem Bauherrn bei der künftig beabsichtigten Nutzung einen Gestaltungsspielraum einzuräumen, wird die Zahl der Geschosse auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich werden durch Baugrenzen in einem Abstand von 3 m parallel zur Geltungsbereichsgrenze eine überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke des Sondergebietes und zur höchstmöglichen Flexibilität bezüglich der künftigen Lage der baulichen und sonstigen Anlagen für den Bauherrn. Zu berücksichtigen ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet für die festgesetzte Nutzung in Verbindung mit der tatsächlichen Größe der baulichen Anlagen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind der Stellplatzbedarf und die konkrete Anordnung der einzelnen Stellplätze nachzuweisen. Weiterhin ist das Abstandsflächenrecht gem. § 6 der Bauordnung NW (BauO) zu beachten.

4.4 Verkehrsflächen

Im südöstlichen Geltungsbereich außerhalb des Sondergebiets werden geringfügige Verkehrsflächen der Friedhofstraße festgesetzt. Diese Festsetzung hat neben einer städtebaulichen Notwendigkeit (Sicherung des Gehweges) 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.

4.5 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der angrenzenden, schutzwürdigen Wohn- und Mischbebauung sind abhängig von der künftigen Nutzung Schallschutzmaßnahmen (ggf. bauliche Anlage: Schallschutzwand) an den Geltungsbereichsgrenzen des Plangebietes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Daher sind diese bauliche Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Gravierende negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Lediglich im Südwesten südlich entlang der Friedhofsstraße ist im Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier befinden sich Mehrfamilienhäuser sowie ein Gewerbebetrieb. Die Friedhofstraße ist zum Sondergebiet dicht mit hohen Sträuchern und Bäumen zum

Sondergebiet hin bepflanzt. Nordöstlich entlang der Othestraße befinden sich zwei leerstehende Wohngebäude, die im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich in das Sondergebiet integriert werden. Diese werden bei Realisierung des Vorhabens abgerissen.

Im Übrigen bestehen im Umfeld keine Nutzungen, die durch die Errichtung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden könnten. Östlich der Othestraße ab Bahnstraße südlich bis zum Südring befindet sich ein Industriebetrieb.

Da die beabsichtigte Nutzung (Großflächiger Einzelhandel – Verbraucher- / Lebensmittelmarkt) die bisherige Nutzung (Verbrauchermarkt) fortführt, werden somit hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sein. Im Gegenteil werden durch eine neue Planung gegenüber einer Planung aus den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts städtebaulich, architektonisch und ökologisch weitaus höhere Maßstäbe angesetzt.

Durch die Planung wird eine zurzeit ungenutzte Fläche in der südlichen Innenstadt einer erneuten Nutzung mit der gleichen Funktion zugeführt.

5.2 Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft

Die Sicherung und Stärkung der Innenstadt als gesamtstädtisch bedeutsamer Einzelhandelsstandort ist ein übergeordnetes gesamtstädtisches Ziel der Stadt Bergneustadt. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.700 m² in der Innenstadt von Bergneustadt kann zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen und dieser damit einen weiteren Entwicklungsimpuls geben. Dies wurde durch eine Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen³.

Die Stärkung des innerstädtischen Angebotes durch einen zusätzlichen Frequenzerzeuger lässt Synergieeffekte auch für die übrigen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) erwarten. Grundsätzlich ist, vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Versorgungsaufgabe bzw. des Einzugsgebietes der Innenstadt, auch die beabsichtigte Größenordnung sowie Hauptsortiment zur Stärkung der Zentralität der Innenstadt in den angebotenen Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflegeartikel geeignet. Das Vorhaben würde in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ca. einem Drittel und in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflegeartikel ca. einem Viertel der entsprechenden lokalen Kaufkraft in Bergneustadt abschöpfen.

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen in Bergneustadt wird sich der Umsatz voraussichtlich nicht aus dem Rückgewinn bisher verlorengangener Kaufkraft bzw. Bindung zusätzlicher Kaufkraft im Einzugsgebiet, sondern vielmehr aus Umsatzumverteilungen im Bestand und damit zu Lasten bestehender Standorte mit Werten von 19 – 32 % (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) für die Nahversorgungsstandorte in Bergneustadt und Gummersbach Derschlag ergeben. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur i.S.v. § 11 (3) BauNVO kann dabei nicht ausgeschlossen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben die Auswirkungen jüngster Entwicklungen im westlichen Bergneustädter Stadtgebiet besonders auf den Standort in Gummersbach Derschlag, aber auch auf die Nahversorgungsstrukturen in Bergneustadt selbst, hier besonders in Wiedenest zusätzlich verstärkt.

Derzeit kann der Versorgungsstandort Gummersbach Derschlag mit einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 30 % keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus entwickeln, entsprechende (räumliche) Entwicklungsperspektiven fehlen. Ähnli-

³ Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Othestraße – Friedhofstraße in Bergneustadt, Junker + Kruse, Stadtforschung – Planung, Dortmund, April 2014

ches gilt für den Versorgungsstandort Bergneustadt Wiedenest. Insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel) kann dieser Standort mit einer Kaufkraftabschöpfung von nur rund 30 % (im zu versorgenden Bereich) keine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsbedeutung entwickeln. Daher wird bei beiden Standorten ein wichtiges Merkmal eines zentralen Versorgungsbereiches i.S.v. §§ 2 (2) BauGB, 9 (2a) BauGB, 34 (3) BauGB, 11 (3) BauNVO sowie LEP NRW nicht erfüllt. Vor diesem Hintergrund bzw. der sich seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes veränderten Rahmenbedingungen sind diesen Bereichen die Funktion eines Nahversorgungsstandortes zuzuweisen.

Die Entwicklungen an der Kölner Straße haben die zur Zeit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes bestehenden absatzwirtschaftlichen Potenziale zur Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebote bereits deutlich überschritten. Entsprechende negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur dieser jüngsten Entwicklungen haben sich voraussichtlich noch nicht niedergeschlagen, sind aber dennoch zu erwarten. Dabei wird ein Gegensteuern zu Gunsten der Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches voraussichtlich auch nicht ohne Auswirkungen auf bestehende Strukturen erreicht werden können, jedoch würden dabei bereits bestehende Auswirkungen (in den Versorgungsstandorten) lediglich verstärkt. Somit würde auch die wohnungsnah Grundversorgung entsprechend zusätzlich gefährdet.

Die Einordnung der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwägen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung der Innenstadt - nicht nur als Einzelhandelsstandort, mit einem vielfältigen Angebot - die Vorteile zu erwartender Synergieeffekte des Vorhabens mit den übrigen Nutzungen gegenüber den negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ein aus gesamtstädtischer Sicht überwiegendes Gewicht einnehmen.

Die berührten Ziele 1, 2 und 3 des LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Ziel 3) sind – unter Berücksichtigung der faktischen Einordnung der Bereiche in Derschlag und Wiedenest als Nahversorgungsstandorte - erfüllt.

5.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Friedhofstraße, die von der Othestraße abzweigt. Hierüber wird der überwiegende örtliche Verkehr das Plangebiet erreichen. Die künftig ähnliche Nutzung wird nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 313 der OVAG (Oberbergische Verkehrsgesellschaft AG) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Bushaltestelle „Firma ISE“ befindet sich unmittelbar an der Othestraße (ca. 150 m).

5.4 Emissionen / Immissionen

Im Zuge des Bauantragsverfahrens für einen Ersatzneubau eines Verbrauchermarktes auf dem ehem. Rewe-Grundstück wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt⁴. Diese Schallimmissionsprognose kann vorbehaltlich der vorhabenspezifischen Lärmminierungsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angewendet werden. Die

⁴ Schallimmissionsprognose für den Ersatzbau des Kaufland-Verbrauchermarktes Bergneustadt an der Othestraße, T. Lober – Umweltsachverständiger, Penzlin, April 2014

detaillierten Berechnungen sind dieser Prognose zu entnehmen, die als Anlage der Begründung hinzugefügt ist.

Die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich im Wesentlichen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 9N „Dreiort“ der Stadt Bergneustadt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm⁵ entsprechen den angegebenen Gebietsfestsetzungen. Für einen Immissionsort, der sich in einer Fläche „Gemeinbedarf“ des Bebauungsplanes „Dreiort“ befindet (Rechtsanwaltskanzlei bzw. Jobcenter), werden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet angesetzt. Für zwei Immissionsorte bestehen keine Bebauungspläne. Diese wurden daher aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Ein Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Pkt. 6.5 der TA-Lärm) kommt daher für die Immissionsorte zur Anwendung, die gem. Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nördlich und östlich des Verbrauchermarktes liegen weitere gewerbliche Nutzungen, die als Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm betrachtet werden:

- Der größte Gewerbe- und Industriebetrieb der Stadt Bergneustadt „Metalsa“,
- Parkplätze der KAHA-Passage mit Fitnesscenter,
- Parkplätze der Büronutzungen im Umfeld Othestraße 4,
- ein bestehender Verbrauchermarkt.

Das nördlich gelegene Autohaus und kleinere PKW-Reparaturwerkstätten werden als vernachlässigbar eingeschätzt. Von der großflächigen Gebrauchtwagenausstellung des Autohändlers ist nicht mit nennenswerten Emissionen zu rechnen, die Werkstätten dieses Händlers sind relativ weit entfernt.

Ein oder zwei kleinere PKW-Reparaturbetriebe, nördlich des Bahndammes / der Dörpe, arbeiten, wie in der KFZ-Branche üblich, in Hallen. Der gesamte Kundenverkehr findet nördlich der Hallen in gut abgeschirmter Lage statt.

Straßenverkehrslärm

In der TA-Lärm 98 heißt es unter Punkt 7.4 (Abs. 3ff) zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m vom Plangebiet in Gebieten nach TA-Lärm Pkt. 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Geräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch mindestens um 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten sind.

Die Berechnung der Straßenverkehrsräusche erfolgte nach RLS-90. Die prognostizierte Verkehrszunahme im Straßenverkehr durch das konkrete Vorhaben würde an allen Immissionsorten einen Pegelanstieg von unter 1 dB(A) bewirken. Es sind daher keine weiteren Minderungsmaßnahmen erforderlich. Die Prüfung der beiden anderen Voraussetzungen ist dann nicht mehr notwendig. Dies gilt folglich auch bei einer vorhandenen oder zukünftigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm); vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503)

Soweit auf allen zu betrachtenden Straßenabschnitten keine Erhöhung des Emissionspegels nach RLS-90 auftritt, kann folglich auch keine Erhöhung des Beurteilungspegels durch den Verkehr im Plangebiet auftreten. Eine detaillierte Untersuchung zahlreicher Immissionsorte im Bereich der öffentlichen Straßen ist dann entbehrlich.

Gewerbelärm

Die Immissionen durch den im Plangebiet geplanten Neubau des Verbrauchermarktes überschreiten gemäß der in der Anlage beigefügten Prognose die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht. Für einige Schallquellen müssen jedoch Annahmen für Schallleistungspegel oder für Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden, die im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu beachten sind.

Da der Bebauungsplan Nr. 59 „Sondergebiet Friedhofsstraße“ ein Angebotsbaugebiet gem. § 13a BauGB und nicht auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist (Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB) werden die vorhabenspezifischen Lärminderungsmaßnahmen im Ergebnis der Schallimmissionsprognose nicht im Bebauungsplan als Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgenommen. Sollte das in der Prognose untersuchte konkrete Vorhaben in Folge des Bebauungsplans Nr. 59 realisiert werden, sind die vorhabenspezifischen Lärminderungsmaßnahmen (vgl. Anlage) in der Baugenehmigung als Auflage festzuschreiben.

5.5 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser stehen am Plangebiet zur Verfügung. Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Transformatoren im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

5.6 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

5.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung wird die bereits bestehende, jedoch zu Zeit leerstehende Nutzung überplant. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt.

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

Der Begründung ist zu dieser Thematik ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigefügt (Anlage 3). Neben den Hinweisen auf die gesetzlichen Vorgaben (§ 39 BNatSchG) werden im Rahmen der ASP Empfehlung zum Umgang mit ggf. festzustellenden Fledermäusen in den Abrissgebäuden an der Othestraße gegeben.

Es liegen keine Daten zum Vorkommen von Fledermäusen im Gebiet der Stadt Bergneustadt vor und es wurden auch keine Untersuchungen durchgeführt, ob im Umfeld als Quartiere geeignete Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

Eine genaue Aussage, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wäre, ist ohne vertiefende Untersuchungen nicht möglich.

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

Innerhalb des Plangebietes wird 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 (vgl. hierzu auch Anlage 2, Prüfung des Einzelfalls).

5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden, derzeit leerstehenden Gebäude und die umliegende Bebauung geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird eine innerstädtische Fläche mit einer zwar gleichen, jedoch städtebaulich, architektonisch und ökologisch, sowie versorgungs- und klimatechnisch optimierten Nutzung fortgeführt. Dies bedeutet auch eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur und des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. So wird eine künftige zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden und eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Entwicklung vorbereitet.

Bei Errichtung der neuen baulichen Anlagen wird eine energieeffiziente Bauweise berücksichtigt werden. Des Weiteren sind Photovoltaik- / Solaranlagen auf den Dächern ausdrücklich zugelassen.

5.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

5.9 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBBAUORDNUNG NRW (BAUO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB

6.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind Sattel- und Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

7. FLÄCHENBILANZ

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

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

Aachen, den 23. Juni 2014

Planungsgruppe **MWM**

Anlagen

Anlage 1: Bergneustädter Sortimentsliste

Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 4: Schallgutachten/-immissionsprognose

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