

Herr Baumhoer erläutert die Vorlage. Der Ausschuss entscheidet über Anregungen und Bedenken der öffentlichen Auslegung

### Zum Schreiben der Industrie- und Handelskammer vom 09.06.2016

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N-Dreiort regt die IHK an, in den textlichen Festsetzungen den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel aufzunehmen, bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel nur nach Einzelfallprüfung zu genehmigen.

#### Beschlussempfehlung

Im Vorspann des Entwurfs der textlichen Festsetzungen ist ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, inklusive der bisherigen Änderungen, unverändert fortgelten.

In den Teilbereichen 1 und 2 verbleibt es bei der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO).

Es handelt sich bei dem Teilbereich 1 handelt es sich um eine Anpassung an die in der Örtlichkeit schon genutzte Fläche (durch den Reifenhandel) und bei dem Teilbereich 2 um eine Anpassung der Baugrenze an den vorhandenen Baukörper.

Der Teiländerungsbereich 1 ist 3.375 m<sup>2</sup> groß, der Teilbereich 2 ist 1.611 m<sup>2</sup> groß.

Die Größen werden in den schriftlichen Anlagen angepasst.

Damit wären zwar großflächige Einzelhandelsbetriebe denkbar, doch hätten diese dann so gut wie keine Kundenparkplätze mehr auf dem Grundstück.

Zudem sind in Mischgebieten (§ 6 Baunutzungsverordnung – BaunVO), auch ohne besondere Festsetzung(en), großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig und das auch nur nach einer vorherigen Einzelprüfung.

Da die Ursprungsfestsetzungen des BP 9 N-Dreiort zu Mischgebieten nichts aussagen, sondern nur die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung zum neuen Mischgebiet in der Wesenstraße, wird auch aus v.g. Gründen der Beibehaltung der Systematik auf eine Aussage bzw. eine Aufnahme von Festsetzungen für die Teilbereiche 1 und 2 verzichtet.

#### Abstimmungsergebnis: einstimmig, 3 Enthaltungen

Die neue Festsetzung des Mischgebietes im Teiländerungsbereich 3 (Wesenstraße) dient der städtebaulichen Abgrenzung zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet und dem westlich gelegenen Gewerbegebiet sowie der Standorticherung der hier ansässigen Schreinerei und des Bestattungshauses.

Die Fläche ist 2.545 m<sup>2</sup> und wird entsprechend in den schriftlichen Anlagen angepasst.

Die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N-Dreiort setzen zu diesem Mischgebiet speziell die Zulässigkeit und die Unzulässigkeit von Nutzungen fest, da dies eine Neuerung/ Ergänzung gegenüber den Ursprungsfestsetzungen ist.

Der Anregung der IHK Einzelhandel auszuschließen wird nicht gefolgt, da es sich um eine Bestandsimmobilie handelt. angesichts der Größe und des Zuschnitts ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eher unrealistisch, ohne weitere Grundstücke hinzuzukaufen bzw. einzubeziehen.

Auch hier gilt das oben ausgeführte, dass im Mischgebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und dies auch nur nach einer Einzelprüfung.

Die allgemein zulässigen Anlagen der Nr. 5 für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig festgesetzt.

Dies entspricht der Gesamtsystematik des Bebauungsplanes Nr. 9 N-Dreiort in seiner ursprünglichen Fassung

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig, 2 Enthaltungen**

#### **Zu den zwei Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 26.07.2016**

- 1.) aus der Sicht des Bodenschutzes wird für den Teiländerungsbereich 2 (Wesenstraße) der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N-Dreiort darauf hingewiesen, dass diese Flächen gewerblich genutzt wurden. Es ist zu prüfen, welche gewerbliche Nutzung(en) stattgefunden hat/haben und wie die geplante Neu-/Nachnutzung darauf abzustimmen ist.
- 2.) aus polizeilicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Teiländerungsbereiche 1 und 2 (an der Kreisverkehrsanlage Südring/ Ohestraße), im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N – Dreiort, nicht über neue Zufahrten unmittelbar erschlossen werden, sondern nur über die bereits vorhandenen oder neu einzurichtende abgesetzte Zu- und Abfahrten. Der Teiländerungsbereich 3 (Wesenstraße) wird aufgrund der aktuellen Situation aus der Sicht der Verkehrssicherheit kritisch gesehen.
- 3.) zur Atlastenverdachtsproblematik wird darauf hingewiesen, dass die Teilfläche 1 im Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung (gemeint ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 52 – Bahnflächen, Innenstadtbereich) im Atlasten- Verdachtsflächen-Kataster eingetragen ist. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Bahnhof von Bergneustadt. Mit Bodenverunreinigungen ist daher dort zu rechnen.

#### **Beschlussesmpfehlungen:**

##### zu 1.)

Es handelt sich um einen Altstandort, der seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird. Auffälligkeiten sind hier bislang im Zusammenhang mit Bodenverunreinigungen nicht aufgetreten. Bei Neu- und Nachnutzungen ist hier aber im Baugenehmigungsverfahren, wenn in den Boden eingegriffen wird, z.B. durch Abschieben des Bodens, Aushub von Baugruben, etc. auf eine evtl. Bodenbelastung hinzuweisen.

Eine Kennzeichnung als Altlast in der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanzeichnung wird als nicht erforderlich angesehen, da es wie schon ausgeführt keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen gibt und der Bereich auch nicht als Altlast im Atlastenkataster gekennzeichnet ist.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig, 3 Enthaltungen**

##### zu 2.)

In den angesprochenen Teilbereichen 1 und 2 (am Kreisverkehrsplatz Südring- Ohestraße) gibt es genehmigte und vorhandene Zu- und Abfahrten für den Gebäudebestand.

An diesen Bestandsschutz soll sich auch nichts ändern

Ob es in der Zukunft neue, andere oder größere Zu- und Abfahrten geben wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Sofern diese im Zusammenhang mit einem neuen oder geänderten Bauvorhaben stehen, müssten diese im Baugenehmigungsverfahren genehmigt oder versagt werden.

Bei dem Teilbereich 3 (Wesenstraße) handelt es sich um einen Bestand (Bestandsgebäude und Bestandsnutzung), der lediglich aus Gründen der städtebaulichen Abstufung zwischen gewerblicher Flächendarstellung einerseits und Wohnnutzungsfestlegung andererseits, in eine Mischgebietsfestsetzung geändert wird.

An der Erschließungssituation ändert sich hier nichts. Diese Grundstücke bzw. auch diese Nutzung ist nicht Auslöser der kritischen Verkehrslage in der Wesenstraße an den bekannten Tagen.

Zu der angesprochenen Verkehrslage in der Wesenstraße ist anzumerken, dass es nach wie vor angedacht ist, diese an die Mühlenstraße und damit die B 55/ Kölner Straße anzubinden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind schon geschaffen worden. Der Bau der neuen Brücke über die Dörpe an der Mühlenstraße ist abgeschlossen.

Mit der Bezirksregierung wird weiter über die Förderung dieser Anbindung verhandelt, ebenso mit den Anliegern über den erforderlichen Grunderwerb.

Mit der Realisierung wird sich die Verkehrs-/ Erschließungssituation in der Wesenstraße verbessern.

Die Begründung des BP 52 wird dahingehend angepasst, dass die Bahnstraße und die Kreisverkehrsanlage Ohestraße/ Bahnstraße mittlerweile fertiggestellt sind.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig, 3 Enthaltungen**

zu 3.)

Die angesprochene Atlanten-Verdachtsfläche ist zwar im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet, nicht jedoch in der Planzeichnung für die 33. Flächennutzungsplanänderung. Dies wird nachgeholt, so dass die Kennzeichnung auch in der Flächennutzungsplanzeichnung aufgenommen wird.

Zusätzlich wird in der Begründung ein Punkt "Hinweis – Bodenschutz, -verunreinigungen" eingefügt, der auf diesen Umstand kurz beschreibt.

Damit wird sichergestellt, dass diese Kenntnisse für evtl. Tiefbauarbeiten schriftlich festgehalten werden.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig, 2 Enthaltungen**

Anschließend empfiehlt der Ausschuss dem Rat folgenden