

**BP Nr. 20 – In der Hannemicke
-7. vereinfachte Änderung**

bisherige Beschlusslage(n)

Auszug aus der Niederschrift der 05. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 20.04.2015

- 3 **Bebauungsplan Nr. 20 - In der Hannemicke - 7. vereinfachte Änderung
hier: Aufstellungs-/Änderungsbeschluss, Verzicht auf die Durchführung der
frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
und beschluss für die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. Abs. 2 und
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
0102/2015**

Herr Baumhoer erläutert die Beschlussvorlage. Stv. Wernicke weist darauf hin, dass der mit Bäumen zu bepflanzende Streifen entlang der Landstraße durch die Streichung der textlichen Fortsetzung nicht mehr enthalten sei. Daher wird die Beschlussvorlage in Ziffer 2. nach dem zweiten Satz um folgenden Satz ergänzt: „Die Aufhebung bezieht sich eindeutig nicht auf die Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Baumgruppen entlang der Landstraße.“

Beschluss:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 und § 13 (vereinfachtes Verfahren) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 7 Abs. 1, 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), jeweils in der neuesten gültigen Fassung:

1. den am 21.05.1982 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 20 – In der Hannemicke zu ändern (7. vereinfachte Änderung).
2. Die Änderung bezieht sich auf die Verschiebung der Baugrenze in süd-westlichen Bereich des Geltungsbereiches sowie auf die Aufgabe der festgesetzten Traufhöhe und der Dachneigung. Gleichzeitig wird die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Baumgruppen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BbauG entlang der planerisch nicht mehr existenten Erschließungsstraße aufgehoben und die nach dem Flächennutzungsplan hier rechtswirksam dargestellte gewerbliche Bauflächen-darstellung auch bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgedehnt. Die Aufhebung bezieht sich eindeutig nicht auf die Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Baumgruppen entlang der Landstraße.
Die Festsetzung zu den Werkszufahrten wird gestrichen, da dies schon realisiert ist. Die gestalterischen Festsetzungen werden ganz gestrichen, da sie unzumutbar sind und den Bebauungsplan unnötig überfrachten.
Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Strom, Wasser, Gas, etc.) wird ebenfalls aufgehoben, da hierfür keine Verwendung mehr besteht.

Die Grundzüge der (ursprünglichen) Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

3. Die übrigen Festsetzungen im Plan (GI-Festsetzung, Zonierung, Baummassenzahl, Dachneigung) werden nicht geändert.

4. Der Entwurf der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB iVm. § 13 Abs. 3 BauGB (Stand: 20.06.2009) ist beigelegt.
5. Der Entwurf der textlichen Festsetzungen, mit den Änderungen/Streichungen, (Stand: 10.04.2015) ist beigelegt.
6. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB, dass:
 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird,
 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird, indem die Änderung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wird,
 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).
7. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

An
FB/SG 4/4.1

Bergneustadt, den 12.05.15

Der Bürgermeister
I.A.



Auszug aus der Niederschrift der 13. Sitzung des Rates vom 24.02.2016

5. **Bebauungsplan Nr. 20 – In der Hannemicke**
- 7. vereinfachte Änderung
hier: Abwägung von Anregungen und Bedenken der 1. öffentlichen
 Auslegung und Beschluss zur Durchführung einer 2. öffentlichen
 Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB
 0216/2016

Die Verwaltung teilt mit, dass es durch den Ansiedlungsverzicht einer Betonfirma im BP-Bereich keinen Bedarf mehr gebe, den Bebauungsplan großflächig zu ändern. Aus diesem Grund sei es nicht mehr erforderlich, die vorhandene Nutzung durch eine Änderung auszudehnen, vielmehr diene die vorliegende Beschlussvorlage der Zurückführung des Bebauungsplanes auf das für die anstehende Ansiedlung eines Gewerbebetriebes notwendige Maß (Ansiedlungsbegehren der Tischlerei Weigand, die bereits mit den Ausschachtungsarbeiten begonnen habe). Mit den vorliegenden Änderungen könne, wie vom Kreis zugesagt, bereits jetzt und ohne zeitliche Verzögerung, eine einzelfallbezogene Baugenehmigung erteilt werden.

Beschluss:

1. Der Rat beschließt zunächst gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 14), in der derzeit gültigen Fassung, einzeln über die in der Einladung mit abgedruckten und mit einer Beschlussempfehlung versehenen Anregungen und/oder Bedenken, die während der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind (lfd. Nr. 1 - 5).

zum Schreiben des Herrn S. Theile vom Ing.-Büro Theile/Winter vom 11.11.2015

Es wird beantragt, dass für das Flurstück Nr. 202 (süd-westlich der Fabrik Lieberhausener Straße 33) eine rechtliche Absicherung für eine Zufahrtsmöglichkeit von der städtischen Straße geschaffen wird, da eine solche zurzeit nicht besteht.

Beschluss:

Eine Notwendigkeit für die großflächige Änderung des Bebauungsplanes besteht aufgrund der aufgegebenen Planungsabsichten eines zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens noch ansiedlungswilligen Unternehmens nicht mehr.

Die Änderung kann sich nun auf einen kleineren Teilbereich beschränken, der die Ansiedlung eines ortsansässigen Handwerkbetriebes betrifft.

Der Änderungswunsch des Einwenders liegt außerhalb des jetzigen angepassten Geltungsbereichs. In einem zukünftigen Änderungs-/Anpassungsverfahren müsste dieser Antrag erneut gestellt und behandelt werden.

Insofern wird der Antrag nicht direkt abgewiesen, wird aber, weil er außerhalb des neuen Geltungsbereichs liegt, in diesem Verfahren nicht weiter verfolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zum Schreiben der Eheleute xxx vom 19.11.2015

Die Einwendungen beziehen sich auf:

1. die Verschiebung der Baugrenzen und die Aufhebung der Traufhöhen
2. die Aufhebung der Festsetzungen zu Anpflanzungen (an der ehem. geplanten inneren Erschließungsstraße
3. die Pflanzen und Tiere.

Es wird beantragt, den Bebauungsplan nicht in der geplanten Form zu ändern, sondern es bei der 6. Änderung zu belassen, bzw. den Bereich wieder auf ein "GE-Gewerbegebiet" zurückzustufen. Auch in einem Industriegebiet sollten zumindest größere Nischen für die Natur erhalten bleiben.

Beschluss zu 1.):

Eine Notwendigkeit für die großflächige Änderung des Bebauungsplanes besteht aufgrund der aufgegebenen Planungsabsichten eines zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens noch ansiedlungswilligen Unternehmens nicht mehr.

Die Änderung kann sich nun auf einen kleineren Teilbereich beschränken, der die Ansiedlung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes betrifft.

Hier werden dann die Baugrenzen und die Traufhöhen angepasst.

Die Einwendungen zum Fluglärm sind persönlich nachvollziehbar, aber in diesem Verfahren nicht relevant.

Dem Einwand wird aber insofern stattgegeben, dass die Fläche des "GI-Industriegebietes" nicht erweitert bzw. geändert wird.

Die Anpassung der Traufhöhe in diesem verkleinerten Geltungsbereich auf nunmehr $\leq 8,50$ m, von ursprünglich $\leq 6,00$ m, ist dem geplanten Bauvorhaben geschuldet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss zu 2.):

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sollte die südliche Erschließungsstraße durch eine alleeartige Bepflanzung und eine straßenbegleitende Begrünung eingebunden werden (siehe VII. – Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern – des alten Textteiles).

Diese ehemalige Erschließungsstraße ist (neben anderen Inhalten) durch die 2. vereinfachte Änderung, die am 29.09.1987 rechtskräftig wurde, aus der Planung herausgenommen worden. Die Festsetzung des Anpflanzgebotes von Bäumen und Sträuchern ist seinerzeit nicht aus der Planung herausgenommen, aber auch nicht umgesetzt worden, da der Grund, nämlich der Straßenbau, nicht erfolgte.

Bedingt durch die Grundstücksparzellierung und die geplante Lage des Bauvorhabens muss diese Festsetzung auf der nördlichen Seite der ehem. Erschließungsstraße in dem Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung gestrichen werden. Der andere Bereich der Anpflanzfestsetzung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 7. vereinfachten Änderung.

Insofern wird dem Antrag zum größten Teil entsprochen, in dem das Anpflanzgebot, bis auf den Abschnitt der 7. vereinfachten Änderung, erhalten bleibt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss zu 3.):

Die angesprochen Wohnhäuser Lieberhausener Str. 41 und die gegenüberliegenden Wohnhäuser an der Lieberhausener Straße liegen nunmehr außerhalb des neuen Geltungsbereiches. Dies gilt auch für die "Waldfestbauten". Für den Bereich sind keine schutzwürdigen Biotope sichtbar.

Diese Aussage stützt sich auf das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. der ehemaligen LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche). - Siehe auch Anmerkung unten -.

Auch in den Natura 2000 Gebieten in NRW, die erfasst worden sind, befindet sich das Plangebiet nicht, so dass keine Hinweise existieren, die einer Planänderung und Bebauung entgegenstehen könnten (siehe Anmerkung unten).

Für das Vorkommen von Rotmilane gibt es im direkten Plangebiet keine Hinweise. Diese Aussage stützt sich auf die Listen der FFH-Arten und Vogelarten in NRW (gemeldete FFH-Gebiete in NRW), veröffentlicht auf den Seiten des LANUV NRW. Für alle anderen Arten ist im übrigen Plangebiet und vor allem im unmittelbar angrenzenden Freiraum ausreichend Platz zur Nahrungsbeschaffung.

Die Anregungen und/oder Bedenken werden in diesem Sinne beschieden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zum Schreiben des Aggerverbandes vom 19.11.2015

Der Aggerverband weist darauf hin, dass sich im Plangebiet der Hannemicker Bach und sein Nebengewässer befindet. Eine Offenlegung verrohrter Gewässerabschnitte wäre wünschenswert.

Für die Dörspe und die Nebengewässer wurde die zulässige, gewässerträgliche Einleitungsmenge gemäß BWK M 3/7 (Merkblatt des Bundes der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau (BWK) e.V.) ermittelt.

Demnach kann eine Niederschlagseinleitung von geplanten befestigten Flächen nur über Regen-rückhaltebecken erfolgen (Rückhaltung vor Einleitung).

Beschluss:

Die Aussagen stützen sich auf die Abgrenzung des Änderungsbereiches, die der 1. Öffentlichen Auslegung zu Grunde gelegen hat.

Eine Notwendigkeit für diese großflächige Änderung des Bebauungsplanes besteht aufgrund der aufgegebenen Planungsabsichten eines zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens noch ansiedlungswilligen Unternehmens nicht mehr.

Die Änderung kann sich nun auf einen kleineren Teilbereich, nämlich das Flurstück Gemarkung Wiedenest, Flur 6, Nr. 253, groß 5.441 qm, beschränken, der ausschließlich die Ansiedlung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes betrifft.

In der anstehenden 2. öffentlichen Auslegung wird diese Verkleinerung Gegenstand des Beteiligungsverfahrens sein.

Nach den Berechnungsergebnissen der angesprochenen Merkblätter BWK M 3/7 ist eine Einleitung von Niederschlagswasser der geplanten und später vorhandenen befestigten Flächen auch für diesen Änderungsbereich nicht mehr möglich.

Der Bach ist durch diverse und diffuse Einleitungen überbelastet.

Entweder ist für das Bauvorhaben im Entwässerungsantrag zum Bauantrag eine befristete Erlaubnis für eine Versickerung zu erteilen. oder es ist eine Rückhaltung

vom Bauherrn auf dem Grundstück zu bauen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zum Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 27.11.2015

Es werden nachstehende Anregungen und/oder Bedenken erhoben aus:

1.) **immissionsschutzrechtlicher Sicht.**

Durch die Erweiterung der "GI-Industriefläche" in den süd-östlichen und süd-westlichen Teil hinein werden die Grundzüge der Planung berührt, da die TA-Lärm für solche Gebiete einen Immissionswert von 70 dB(A) tagsüber und nachts festsetzt. Durch die Verschiebung der Baugrenzen und der Verringerung des Abstandes zu dem störempfindlichen angrenzenden Wohngebiet (Siedlungsrand Pernze), wird die Situation nochmals verschärft. Damit könnten dort nur "nicht erheblich belastende Anlagen" zulässig werden.

2.) **bodenrechtlicher Sicht.**

In dem Änderungsbereich befindet sich der Altstandort der ehem. Firma Wundi.

Hier liegt ein noch nicht vollständig erkundeter Grundwasserschaden vor.

Bevor bauliche Veränderungen oder Umnutzungen auf diesem Gelände erfolgen können, müssen erst weitere Untersuchungen in Absprache mit der Bodenschutzbehörde des OBK erfolgen. Darüber hinaus liegen im Plangebiet gemäß der Kartierung des Geologischen Landesamtes besonders schutzwürdige Böden, bereichsweise grundwasserbeeinflusste bzw. staunasse Böden vor.

Bei einer unvermeidbaren Inanspruchnahme wird um Beachtung der Vorschläge entsprechend Unterer Bodenschutzbehörde zu den Ökokonten gebeten.

3.) **Sicht der Brandschutzdienststelle.**

Es wird auf die Sicherstellung einer Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden hingewiesen.

Pro Objekt ist diese Löschwassermenge in einem Radius von 300 m vorzuhalten.

Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

Auch die Zufahrten zu den Objekten – für Rettungsdienst und Feuerwehr – sind entsprechend der DIN 14090 auszubauen.

4.) **artenschutzrechtliche Sicht.**

Die Baureifmachung muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Tiere erfolgen.

Beschluss zu 1.) Immissionsschutz:

Eine Notwendigkeit für die großflächige Änderung des Bebauungsplanes besteht aufgrund der aufgegebenen Planungsabsichten eines zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens noch ansiedlungswilligen Unternehmens nicht mehr.

Die Änderung kann sich nun auf einen kleineren Teilbereich beschränken, der die Ansiedlung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes betrifft.

Gegenstand der Änderung ist nur noch das Flurstück Gemarkung Wiedenest, Flur 6, Nr. 253, groß 5.441 qm.

Die planungsrechtliche Festsetzung als "GI-Industriegebiet" ändert sich für diesen Bereich damit nicht.

Somit erfolgt auch aus immissionsrechtlicher Sicht keine Änderung, so dass die

Bedenken sich die Verkleinerung des Plangebietes und den Rückzug auf die "alte" GI-Fläche als gegenstandslos angesehen werden.
Es erfolgt auf der Grundlage der geänderten Planung eine 2. öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der Behörden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig, 1 Enthaltung

zu 2.) Bodenschutz

Durch die Verkleinerung des Planänderungsbereiches und den Rückzug auf die Teilfläche Gemarkung Wiedenest, Flur 6, Flurstück 253, groß 5441 qm, ist der Bereich der ehemaligen Firma Wundi im zukünftigen Planverfahren, dass mit einer 2. öffentlichen Auslegung weitergeführt wird, nicht mehr betroffen.

Zu den besonders schutzwürdigen Böden und der u. U. unvermeidbaren Inanspruchnahme ist festzustellen, dass die Stadt Bergneustadt ein Ökokonto unterhält, das u. a. mit dem Oberberg. Kreis als Vertragspartner abgeschlossen wurde.

Die durch ein Bauvorhaben sich ergebenden Ausgleichsmaßnahmen müssten im Rahmen der Bearbeitung dieses Bauvorhabens durch den Bauherrn bzw. durch ein Ing.-Büro/Fachbüro, das von ihm beauftragt wird, ermittelt, bewertet und anschließend vom Bauherrn ausgeglichen werden.

Ein entsprechender Hinweis oder eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung wäre hier sicher der geeignete Weg, um sicherzustellen, dass dieser Belang beachtet und der Eingriff bewertet und ausgeglichen wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zu 3.) Brandschutzdienststelle

Die geforderte Löschwassermenge von 3.200 l/min über 2 Stunden für Industriegebiete kann nach Rücksprache mit dem Wasserwerk und der Feuerwehr nicht sichergestellt werden.

Der Änderungsbereich liegt zwar in dem geforderten 300 m Bereich, in dem auch der Löschwasserbehälter errichtet wurde.

Zusammen mit dem Hydranten im Wendehammer "Stichweg Lieberhausener Straße", der ca. 120 m entfernt ist, wird aber nur eine Löschwassermenge von 2.400 l/min erreicht.

Es wird daher angeregt, im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen, ob für das geplante konkrete Bauvorhaben eine Löschwassermenge von 2.400 l/min über 2 Stunden ausreicht. Ggf. muss mit dem Kreisbauamt, der Brandschutzdienststelle und der Stadt Bergneustadt überlegt und entschieden werden, wie die höhere Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Der Anregung ist somit nur teilweise entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zu 4.) Artenschutz

Die Baufeldfreimachung erfolgt nicht durch die Stadt, sondern durch einen privaten gewerblichen Bauherrn. Es wird daher vorgeschlagen, die Forderung als Auflage mit in die Baugenehmigung aufzunehmen, die der Kreis als Baugenehmigungsbehörde erteilt.

Es wird daher darum gebeten, dies an das Kreisbauamt intern weiterzugeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

zum Schreiben des NABU, Ortsgruppe Bergneustadt vom 30.11.2015

Es wird auf die Zusammenfassung Bezug genommen, die sich auf die ersatzlose Streichung der Traufhöhe, die Erweiterung der überbaubaren Fläche und auf die Überplanung der Pflanzgebote bezieht.

Beschluss:

Die ersatzlose Streichung der Traufhöhe wird zurückgenommen und auf ein Maß $\leq 8,50$ m geändert.

Dadurch, dass die Notwendigkeit für die großflächige Änderung des Bebauungsplanes, mit der Schaffung einer sehr großen zusammenhängenden überbaubaren Fläche, im Moment nicht mehr besteht, kann sich die Änderung nun auf einen kleineren Teilbereich, nämlich auf das Flurstück Gemarkung Wiedenest, Flur 6, Nr. 253, groß 5.441 qm, beschränken.

In der anstehenden 2. öffentlichen Auslegung wird diese Verkleinerung Gegenstand des Beteiligungsverfahrens sein.

Die Festsetzung des Anpflanzgebotes von Bäumen und Sträuchern ist seinerzeit nicht aus der Planung herausgenommen, aber auch nicht umgesetzt worden, da der Grund, nämlich der Straßenbau, nicht erfolgte.

Bedingt durch die Grundstücksparzellierung für das Bauvorhaben muss diese Festsetzung auf der nördlichen Seite der ehem. Erschließungsstraße (in Richtung Lieberhausener Straße) in dem Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung gestrichen werden.

Die südliche Anpflanzungsfläche ist von der Änderung nicht betroffen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Insofern wird dem Antrag zum größten Teil entsprochen, in dem das Anpflanzgebot, bis auf den Abschnitt der 7. vereinfachten Änderung, erhalten bleibt.

In einem evtl. späteren Änderungsverfahren muss dann entschieden werden, wie mit dem Straßenbegleitgrün/Pflanzgebot weiter umgegangen wird.

Den Anregungen wird in diesem Sinne insgesamt Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Die 7. vereinfachte Änderung des BP Nr. 20 – In der Hannemicke hat damit folgende inhaltliche Änderungen:
 - Verkleinerung des Geltungsbereiches (Planmaßstab im Original: $M \approx 1 : 1000$),
 - Veränderung der Baugrenzen auf dem Flurstück Gemarkung Wiedenest, Flur 6, Nr. 253,
 - Veränderung der festgesetzten Traufhöhe von jetzt $\leq 6,00$ m auf $\leq 8,50$ m.
 - Aufnahme einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB iVm. § 9 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungs-verordnung (BauNVO) zur Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Unter Berücksichtigung der Abwägungsbeschlüsse, mit der sich daraus ergebenden Verkleinerung des Änderungs- bzw. Geltungsbereiches der 7. vereinfachten Änderung sowie der Anpassung der Entwürfe für die Textteile (Begründung, textl. Festsetzungen), beschließt der Rat gemäß §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute 2. öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats durchzuführen und die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Hierbei wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den, gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung, geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

An

FB/SQ

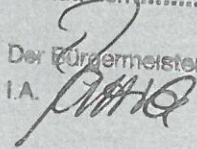
4.1/03.03.2016

Bergneustadt, den

03.03.16

Der Bürgermeister

I.A.



**BP Nr. 20 – In der Hannemicke
– 7. vereinfachte Änderung –**

Planzeichnung, Begründung, Änderung der textlichen Festsetzungen

N 5655 848 m

O 32408 633 m

BP 20 – In der Hannemicke
-7. vereinfachte Änderung

Lieberhausener Straße

BP 20

Geltungsbereich

rechtskräftiger Baugrenzenverlauf
(wird aufgehoben)

neuer Baugrenzenverlauf

GI - Zone 2
D = 0° - 28°
TH = ≤ 8,50 m
BMZ = 4,0

GI

Fabrik

nemicke

Maßstab 1 : 1000

Februar 2016

0 5 10
Meter

O 32408 259 m

N 5655 594 m

Bebauungsplan Nr. 20 – In der Hannemicke

- 7. vereinfachte Änderung -

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
Stand: XX.XX.2017 – Satzungsbeschluss

1. Lage des Planänderungsgebietes (Geltungsbereich)

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Gewerbebereiches Pernze "In der Hannemicke" und dort innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 – In der Hannemicke.

Der Bereich liegt entlang der L 322, ausgangs der Ortslage Pernze in Richtung Niederrengse.

Betroffen von der Änderung ist ein Teilbereich, der im süd-westliches Teil des Gewerbegebietes liegt.

2. Planungsanlass

In dem seit dem 21.05.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan hat es inzwischen 6 vereinfachte Änderungen gegeben, die sich auf die Anpassung von Baugrenzen, Dachneigungen und Traufhöhen, Herausnahme von Straßen- und Wegefestsetzungen, der Streichung von Geh-, Fahr- und Leitungsf lächen beziehen, da diese Festsetzungen den Erweiterungsabsichten der dort ansässigen Unternehmen entgegenstanden.

Dies gilt auch für diese 7. vereinfachte Änderung.

Durch die Änderung soll einem ortsansässigen Handwerksbetrieb die Möglichkeit eröffnet werden, seinen Betrieb innerhalb des Stadtgebietes zu verlagern und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf eigenem Grundstück zu bauen.

Die rechtskräftigen Festsetzungen stehen dem geplanten Neubauvorhaben entgegen.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan selbst setzt "GI - Industriegebiet", Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung fest.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, sodass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

4. Inhalte der Änderung

Mit dieser Änderung ist eine Veränderung der Baugrenze verbunden, die nun an die süd-westliche Grundstücksgrenze gelegt wird.

Die Traufhöhenfestsetzung wird von $\leq 6,00$ m auf $\leq 8,50$ m geändert.

In die textlichen Festsetzungen soll eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch iVm § 9 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung aufgenommen werden, damit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sind.

Die Anwendung des Runderlasses über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung vom 02.11.1977 bleibt ausdrücklich bestehen.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit, z.B. in Form einer Änderung der Baumassenzahl, ist mit dieser Änderung nicht verbunden.

5. Umweltbericht

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der §§ 3 bis 3 f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der neuesten gültigen Fassung, besteht nicht, da der in der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVP genannte Tatbestand nicht erfüllt wird, da kein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird und zudem der aufgeführte Schwellenwert von 20.000m² durch die Änderung nicht erreicht wird.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

6. Belange von Natur und Landschaft/Artenschutzprüfung

Durch dieses Änderungsverfahren werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt verursacht.

Bei der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche handelt es sich um einen eng begrenzten Bereich.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche fällt in diesem Änderungsbereich der nördliche Teil des geplanten Straßenbegleitgrüns einer Erschließungsstraße fort, die durch die am 29.09.1987 rechtskräftig gewordene 2. vereinfachte Änderung aus der Planung herausgenommen wurde.

Sensible Biotope und/oder Habitate sind nicht betroffen, zumindest geben die Karten des LANUV für das Biotopkataster und die Natura 2000 Gebiete keine Erkenntnisse hierfür.

Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausarten in diesem begrenzten Bereich sind nicht bekannt.

Artenschutzrelevante Belange sind somit nicht erkennbar.

7. Kosten, Maßnahmen, Bodenordnung, etc.

Durch die Aufstellung und Realisierung dieser Änderungsplanung entstehen der Stadt Bergneustadt keine Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen (Baukosten, Straßenbaukosten, Leitungsbaukosten, etc.).

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung) werden nicht ausgelöst.

8. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte (§ 15 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Baudenkmäler befinden sich nicht in dem Planänderungsgebiet.

Bergneustadt, den XX.XX.2017

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Wilfried Holberg
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 20 – In der Hannemicke

- 7. vereinfachte Änderung -

Änderung

**der textlichen Festsetzungen gegenüber den Ursprungsfestsetzungen
vom 01.06.1980, genehmigt am 23.04.1982
Stand: XX.XX.2017 – Satzungsbeschluss**

Folgende Festsetzungen erhalten eine neue Fassung:

V. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Änderungsbereich wird die max. Traufhöhe entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf $\leq 8,50$ m, gerechnet ab zulässiger Aufschüttung, festgesetzt.

VII. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Für den Änderungsbereich wird die Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgehoben.

Folgende Ausnahme wird gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch iVm. § 9 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung hinzugefügt:

X. Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB iVm. § 9 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlage

-Textteil BP 20 in der Fassung vom 01.06.1980

Bergneustadt, den XX.XX.2017

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Wilfried Holberg
Bürgermeister

STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 20 "In der Hannemicke" - Textteil

A) Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung vom 15.06.1976 (GV. NW. S. 264 / SGV. NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV. NW S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 5, 6, 8, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

I. Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) BauNVO

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches für das Bauland "Gewerbegebiet" (GE), "Industriegebiet" (GI) und Fläche für Versorgungsanlagen fest.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Die Zonierung sieht folgendes vor:

GE, Zone 1:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 bis 199 und 201 bis 207 der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) des Landes NW vom 25.07.1974 (MBl. NW S. 992), geändert am 02.11.1977 (MBl. NW S. 1688), und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffer 200 sowie der Ziffern 208 bis 211 v.g. Liste.

GE, Zone 2:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 - 123, 125 - 175 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS vom 25.07.1974 bzw. 02.11.1977, und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffern 176 bis 193 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS.

GI, Zone 1:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 - 123 und 125 bis 162 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS vom 25.07.1974 bzw. 02.11.1977, und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffer 124 sowie der Ziffern 163 bis 175 v.g. Liste.

GI, Zone 2:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 bis 87 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS vom 25.07.1974 bzw. 02.11.1977, und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffern 88 bis 162 v.g. Liste.

In den mit einem + gekennzeichneten Zonen sind Anlagen der Ziffer 124 der Abstandsliste des MAGS nicht zugelassen.

II. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmen hiervon kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Ver- und Entsorgung erforderlich sind. Dieses gilt eingeschränkt nur bis zu einer Höhe von maximal 60 cm über Straßenniveau im Bereich der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke).

III. Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW (BauO NW) für Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabständen.

IV. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (Geschoßflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)) nicht eingeschränkt wird.

V. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen maximalen Traufhöhen der baulichen Anlagen werden entsprechend der Hangneigung auf der Talseite mit maximal 6,00 m, gerechnet ab zulässiger Aufschüttung, und auf der Bergseite mit 5,00 m festgesetzt. Die Höhe bezieht sich auf das jeweils festgelegte Gelände. Erdauffüllungen im Zuge der Baumaßnahmen über 1,50 m Höhe sind unzulässig.

VI. Garagen und Stellplätze (siehe ebenfalls Seite 5a)

Neben den ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen sind auf den privaten Gewerbe- und Industrieflächen für den jeweiligen Personalbestand kontinuierlich ausreichende Park- und Einstellplätze dauerhaft nutzbar zur Verfügung zu halten.

VII. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (siehe ebenfalls Seite 5a)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG sind zum Zwecke der Einfügung des Gewerbe- und Industriegebietes in das Landschaftsbild.

Beidseitig des südlichen Erschließungsweges ist eine alleeartige Bepflanzung und eine straßenbegleitende Begrünung vorgesehen.

VIII. Werkszufahrten (siehe ebenfalls Seite 5a)

Neue Werkszufahrten, mit Ausnahme der Zufahrt zum nord-westlichen GE-Gebiet, von der L 322 (Lieberhausener Straße) sind nicht zulässig. Die vorhandenen Werkszufahrten "Wundi" und "Häner" bleiben bestehen und sind als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte weiterzuführen.

Weitere Werkszufahrten sind am neuen öffentlichen Weg (süd-westliches Plangebiet) anzubinden. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbindet den neuen Weg mit der L 322. Die Werkszufahrt Jensen ist an den neuen Weg entsprechend anzubinden.

Neu zu erstellende Werkszufahrten dürfen eine Breite von maximal 6,00 m erhalten. Benachbarte Werkszufahrten müssen mindestens 50,00 m voneinander entfernt sein. Bei kleineren Grundstücksbreiten sind Werkszufahrten zusammenzufassen.

IX. Regenrückhaltebecken (siehe Seite 5b)

Fortschreibung bzw. Abänderung des Textteiles nach der Offenlage:

VI. Garagen und Stellplätze

Neben den ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen ist auf den privaten Gewerbe- und Industrieflächen die Stellplatzverpflichtung nach § 64 Landesbauordnung zu regeln. Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind die Richtlinien über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von KFZ (Runderlaß des MdI vom 19.09.1972) sowie die Garagenverordnung vom 16.03.1973 in der neuesten Fassung zu beachten.

Die Park- und Einstellplätze sind dauerhaft nutzbar zur Verfügung zu halten.

VII. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

- Folgender Satz wird nachgefügt: -

Eine Anpflanzung darf jedoch nur mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

VIII. Werkszufahrten

Neue Werkszufahrten, mit Ausnahme der Zufahrt zum nord-westlichen GE-Gebiet (vorh. Wirtschaftsweg), von der L 322 (Lieberhausener Straße) sind nicht zulässig. Die private Zufahrt (im Plan unter Nr. 1) entfällt.

Die vorhandenen Werkszufahrten "Wundi" und "Häner" bleiben bestehen und sind als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte weiterzuführen. Weitere Werkszufahrten sind am neuen öffentlichen Weg (süd-westliches Plangebiet) anzubinden. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird nicht bis an die L 322 durchgezogen, sondern endet am eingezeichneten Parkplatz. Die Werkszufahrt Jensen - westlich des neuen Weges - ist ebenfalls an diesen anzubinden.

Neu zu erstellende Werkszufahrten dürfen eine Breite von max. 6,00 m erhalten. Benachbarte Werkszufahrten müssen mind. 50,00 m voneinander entfernt sein. Bei kleineren Grundstücksbreiten sind diese zusammenzufassen.

IX Regenrückhaltebecken

- Folgender Hinweis wird aufgenommen: -

Sollte nach Erstellung einer Vorflutberechnung nachgewiesen werden, daß ein Regenrückhaltebecken notwendig ist, wird dieses entweder innerhalb des Plangebietes oder an einer möglichen außerhalb des Plangebietes liegenden Stelle vorgesehen werden. Ansonsten kann darauf verzichtet werden (siehe im Plan unter Nr. 5).

gehört zur Genehmigung

vom 23. April 1982

Az. 35.2.12-5901-505b/82

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

S. Wieser

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung

1.) Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan (zeichnerische Festsetzung) festgelegt.

Dachschrägen sind dunkelbraun oder schiefergrau bis schwarz einzudecken, Flachdächer sind einzukiesen oder schieferfarben einzustreuen.

Nicht zulässig ist Teerpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°.

2.) Fassaden

Die Fassaden sind hell zu gestalten. Die vorstehende Anforderung gilt nicht für untergeordnete Bestandteile der Fassade.

Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schieferstruktur, Naturstein- und Ziegelsteinimitation sowie Teerpappe.

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

3.) Nicht überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Flächen, die nicht als Park- und Einstellflächen dienen, insbesondere Böschungen etc., sind durch Rasen, Sträucher und Bäume gärtnerisch herzurichten und zu unterhalten. Der Anteil des Rasens an den begrünten Flächen darf 50 % nicht überschreiten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "freizuhaltenden Sichtflächen" sind von allen sichtbehindernden Aufbauten sowie Bewuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.

4.) Grundstückseinfriedigungen

Die einzelnen Werks- bzw. Eigentümerbereiche sind einzufrieden. Einfriedigungen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und haben einen Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Die Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gewährleistet sind.

Als Materialien sind zulässig:

Hecken, Holz, gestrichene Stahlkonstruktionen und kunststoffbeschichteter Maschendraht.

D) Nachrichtliche Übernahme

Bei einer späteren Bebauung ist zu beachten, daß der gemäß Rund-erlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 zur Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben geforderte Abstand von 35 m zum Wald gewahrt bleibt.

Außerdem ist zu beachten, daß Betriebe, von denen eine besondere Feuergefahr ausgeht, außerhalb einer 100-Meterzone vom Wald anzusiedeln sind. Für alle anderen Betriebe ist in Waldnähe eine Schutzanlage gegen Funkenflug zu fordern.

Der im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Altenothe verrohrte Hannemicker Siefen kann aus statischen Gründen nicht überbaut werden bzw. nicht mit einer Geländeüberschüttung überdeckt werden. Erst nach Verlegung stabilerer Rohre könnte eine Anschüttung erfolgen. Dabei müßten Revisionsschächte im Abstand von max. 50 m, bis auf Geländeniveau hochgezogen, verlegt werden. Nach Aussagen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn, kann einer Oberbauung nur im Ausnahmefall zugestimmt werden.

Es ist vorgesehen, den Siefen wie im Bebauungsplan dargestellt, an die Straße zu verlegen. Wegen des vorhandenen Gefälles müßte das Quellgebiet des Siefen an den für das Plangebiet noch zu bauenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Unterhalb des Knotenpunktes bleibt der Siefen ebenfalls ein offenes Gewässer.

Bergneustadt, den 1. Juni 1980

Der Stadtdirektor

