
Stadt Bergneustadt Bebauungsplan Nr. 65 Dreiort - Ost

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 28.05.2020 (Vorentwurf)



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiort-Ost –	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Bestand und Umgebung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Sonstige Planwerke	8
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
4.1	Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4	Verkehrsflächen	12
4.5	Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.6	Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	12
4.7	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB	12
4.8	Gestalterische Festsetzungen	13
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	13
5.1	Umgrenzung der Flächen für mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen	13
5.2	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und für den Hochwasserschutz	13
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	14
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	14
6.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	14
6.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
6.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	15
6.6	Boden / Grundwasser / Altlasten	17
6.7	Belange der Wirtschaft	17
6.8	Verkehr	18
6.9	Ver- und Entsorgung	19

6.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
6.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	19
6.12	Sachgüter	22
7.	HINWEISE	22
7.1	Bodendenkmalpflege	22
7.2	Grundwasserschutz	22
7.3	Artenschutz	22
8.	FLÄCHENBILANZ	23

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiert-Ost –

Die Stadt Bergneustadt beabsichtigt, Flächen südlich der Kölner Straße und unweit westlich der Mühlenstraße in Bergneustadt zu überplanen. Es ist vorgesehen, auf einer Fläche von ca. 0,7 ha in diesem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eine Entwicklung weiterer Handelsflächen zu bereits vorhandenem Einzelhandel vorzunehmen.

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9N „Dreiert“ und unter Einbeziehung der rechtskräftigen 5. vereinfachten Änderung dieses Plans ist im Rahmen der Überplanung von innerstädtischer Bebauung unmittelbar südlich der Kölner Straße, nahe Mühlenstraße, daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 erforderlich.

Vorhabenbezogen soll der bestehende Discounter (bis 800 qm VK) im Westen des Geltungsbereichs in ein neu zu planendes Gebäude im Osten verlagert werden. Das dann ungenutzte Gebäude wird abgerissen. An diesem Standort soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Das ursprüngliche Planungsziel einer baulichen Entwicklung entlang der Kölner Straße (vgl. Festsetzung Ausrichtung Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiert“ – Kap. 3.3) wird zugunsten einer neuen städtebaulichen Zielsetzung, die Entwicklung der Bauflächen in die Tiefe des Grundstücks zuzulassen, geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen zur Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung im Südosten aber auch ggf. zur Entwicklung von weiteren mischgebietstypischen Nutzungen (z. B. wohnverträgliche Gewerbeformen, Büros, Wohnnutzung) im Randbereich der Innenstadt von Bergneustadt gem. des zulässigen Nutzungskataloges im Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Die Baugrenzen werden so angepasst, dass das Grundstück flexibler bebaubar ist. Die potentielle maximal zulässige Versiegelung wird an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete angepasst. Damit verbunden sind insbesondere die Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden sensiblen vorhandenen Wohnnutzungen und die Schaffung der Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen der Bebauung in die Umgebung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll gewährleistet werden. Durch die sehr gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig, mit dem Fahrrad und dem PKW als auch per Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) kann ein moderner, den heutigen Ansprüchen gerecht werdender Versorgungsstandort in integrierter städtischer Lage entwickelt werden. Diese integrierte Lage unmittelbar an der Kölner Straße (B55) / Mühlenstraße bringt auch Anforderungen an eine qualitätsvolle Architektur und Einfügung des Baukörpers in die umgebende Bebauung mit sich.

Planungsziele sind

- die zukünftige Entwicklung im Südosten Bergneustadts städtebaulich sinnvoll zu lenken und planungsrechtlich zu sichern.
- in städtebaulich integrierter Lage untergenutzte Areale baulich zu verdichten, aufzuwerten und dem Mischgebiet mit seinen vielfältig zulässigen Nutzungen auch ein adäquates, zukunftsorientiertes Erscheinungsbild zu geben.
- die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfes im Osten des Zentralorts Bergneustadt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO < 20.000 qm) sind hier gegeben.

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

1.3 Fachgutachten

Artenschutzprüfung Stufe I, Bearbeitung durch Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 04.2020.

Hydraulisches Gutachten für die Dörspe in Bergneustadt, Hydrotec GmbH, Essen, März 2019 (wird bis zur Offenlage noch aktualisiert)

Verkehrsuntersuchung, Lademacher planen und beraten, Juni 2017 (wird bis zur Offenlage noch aktualisiert)

Schalltechnische Untersuchung, TÜV-Nord, (in Bearbeitung bis zur Offenlage)

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Kölner Straße begrenzt. Diese leitet den Verkehr als Bundesstraße B55 südlich der historischen Innenstadt des Zentralortes von Bergneustadt und stellt hiermit auch die Hauptverkehrsachse und Hauptzufahrtsstraße zum Plangebiet dar.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Gebäude der Kölner Straße 310 und Mühlenstraße 4.

Im Süden liegt die Dörspe mit dem angrenzenden Auenbereich. Die Dörspe fließt von Osten nach Westen.

Im Westen befindet sich ein Betrieb für Elektroinstallationstechnik mit angrenzender gemischter Nutzung.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

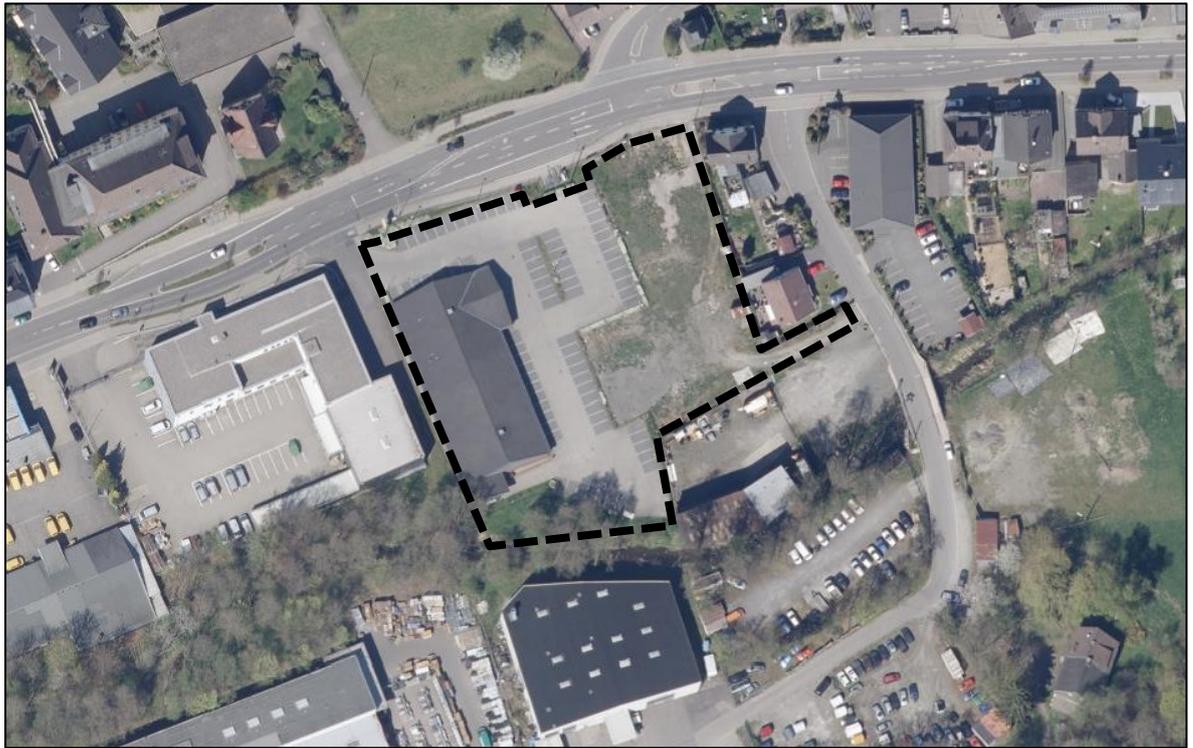


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich
 Quelle: © Land NRW 2019

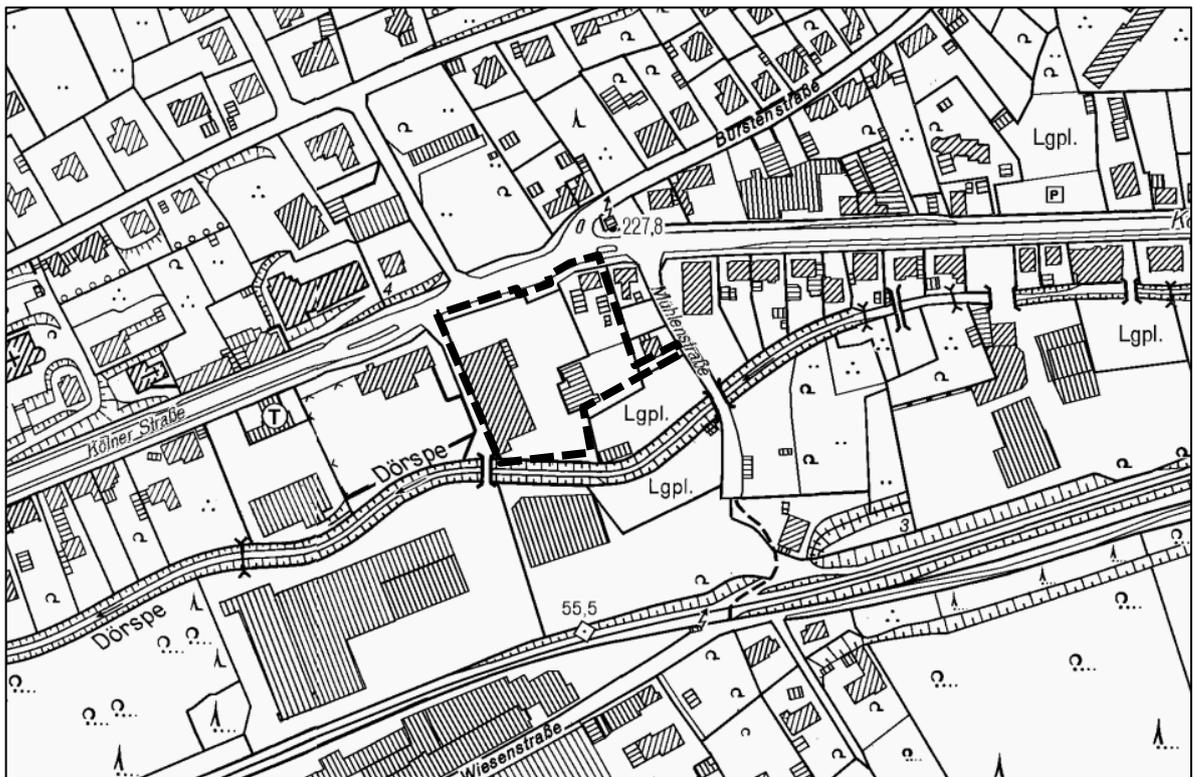


Abb. 2: Geltungsbereich im Bebauungsplan 65 Dreiert-Ost, DGK5
 Quelle: © Land NRW 2019

2.2 Bestand und Umgebung

Bestand

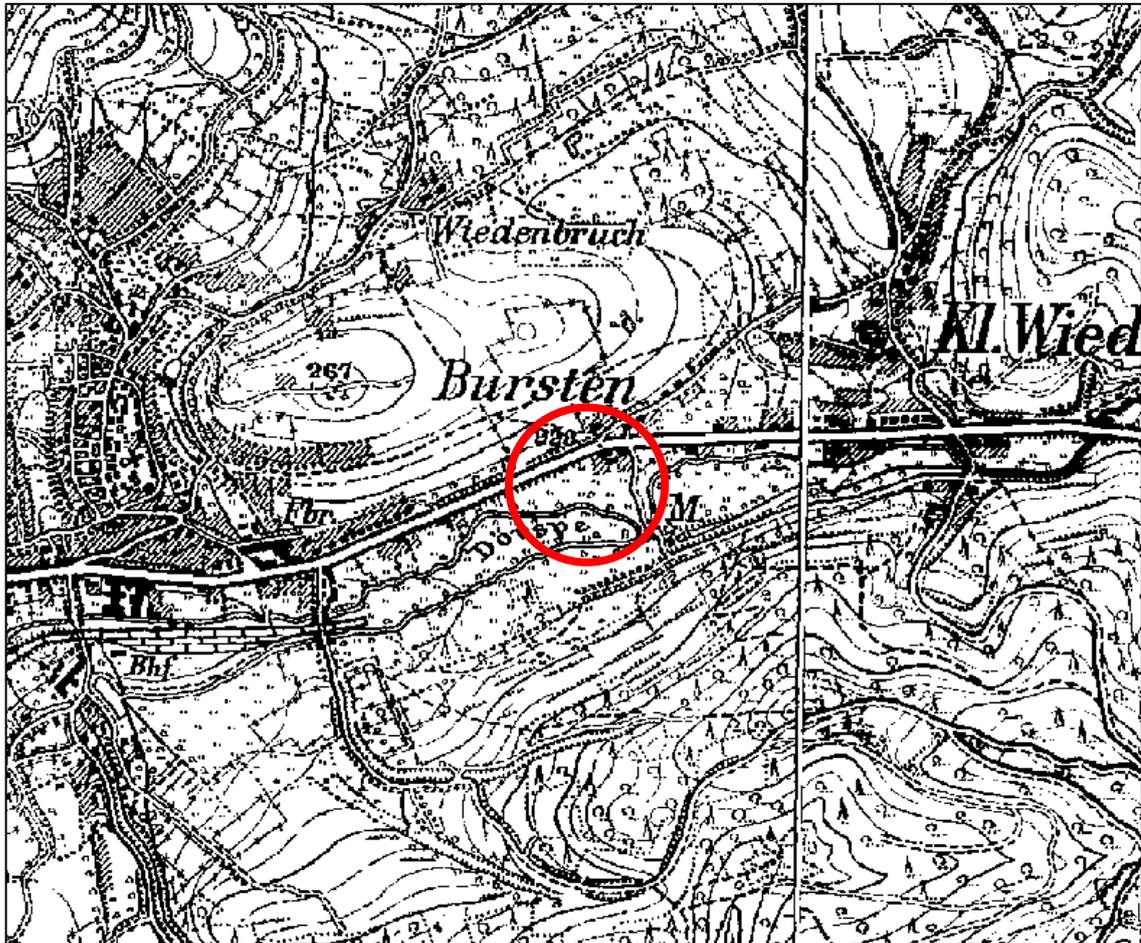


Abb. 3: Neuaufnahme 1891-1912, Plangebiet Bebauungsplan Nr. 65, Kölner Straße
Quelle: © Land NRW 2020

Aktuell befindet sich im Westen des ca. 0,7 ha großen Plangebietes ein eingeschossiges Gebäude, in dem ein Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlage und Zufahrt zur Kölner Straße angesiedelt ist.

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 65 besteht derzeit als Brachfläche und ist somit ungenutzt. Die Gebäude wurden bereits entfernt. Der Zugang zur Brachfläche ist sowohl über die Kölner Straße als auch südlich der Wohngebäude entlang der Mühlenstraße über die Mühlenstraße möglich.

Südlich wird das Plangebiet durch die Dörspe begrenzt. Zwischen dem Parkplatz im Süden und dem Bach befindet sich eine bis zu sieben Meter breite Rasenfläche. Das Ufer ist im Bereich der Böschung der Dörspe überwiegend mit Schwarz-Erlen bewachsen.

Im Osten des Geltungsbereichs dominiert das Überschwemmungsgebiet der Dörspe und tangiert etwa die Hälfte des östlich geplanten Baufeldes (überbaubare Grundstücksflächen). Vergleiche hierzu auch Kap.6.11.

Umgebung

Die Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist nördlich der Kölner Straße durch aufgelockerte Wohnnutzung geprägt. Westlich und östlich des Plangebiets ist die Umgebung südlich entlang der Kölner Straße durch eine Mischnutzung von verdichtetem Wohnungsbau und Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Im Süden ist ein Gewerbegebiet zu finden. Die Gewerbeflächen im Süden befinden sich jenseits der Dörspe, die von Osten nach Westen am Plangebiet vorbeiläuft. Direkte Anrainer des Geltungsbereichs sind ein Elektroinstallateur im Westen (eingeschossiger Gewerbebau mit Flachdach) und zwei Wohngebäuden entlang der Mühlenstraße (zweigeschossig mit geneigten Dächern) im Osten des Plangebiets.

Im Norden verläuft die Kölner Straße (B55), die auch zur Erschließung des Plangebiets genutzt wird und im Süden grenzen die Dörspe sowie ein Lagerplatz an.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist auf der Kölner Straße die Bushaltestelle „Burstenstraße“ vorhanden. An dieser Haltestelle halten die Linien 301 und 315 der OVAG, die in Richtung Gummersbach, Olpe und innerhalb Bergneustadts fahren. Des Weiteren gibt es eine Querungshilfe über die Kölner Straße. Im Bereich der jetzigen und künftigen Einfahrt des Plangebiets besteht eine Linksabbiegespur, die sich unmittelbar östlich stadtauswärts durch eine Sperrzone getrennt mit der Linksabbiegespur zur Burstenstraße abwechselt.

Seit ca. 15 Jahren besteht im Westen des Plangebiets an diesem vielbefahrenen Kreuzungsbereich Kölner Straße / Burstenstraße ein Discounter. Jetzt wird im Bereich Kölner Straße / Mühlenstraße das heute bestehende Gebäude des Discounters abgerissen und in zeitgemäßer Bauweise neu errichtet. In diesem Gebäude soll ein Drogeriemarkt neu angesiedelt werden. Zur Ergänzung des Standortes wird ein weiteres Gebäude im Westen des Plangebiets errichtet, in welches der bestehende Discounter umgesiedelt wird. Beide Gebäude sollen als eingeschossige Gebäude entstehen. Der bestehende Parkplatz zwischen dem späteren Drogeriemarkt und dem Discounter soll neu geordnet und um weitere Flächen im Osten ergänzt werden.

Auch wenn angestoßen durch diese Planungen die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, werden die Inhalte bewusst angebotsbezogen festgelegt, um entsprechend der Lage des Plangebietes, den Bedarfen und der umgebenden Nutzung städtebaulich geordnet mischbezogene Nutzungen im Plangebiet anbieten zu können.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Der Zentralort Bergneustadt ist gem. Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in den zeichnerischen Festlegungen als Siedlungsraum und als Grundzentrum gem. Anlage 1: Zentrale Orte dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Siedlungsraumes.

Regionalplan

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Dreiort-Ost“ liegt gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln im Allgemeinen Siedlungsbereich (ABS) und wird durch eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Norden sowie einen Wasserlauf

(Dörspe) im Süden begrenzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Umgeben wird der Planbereich von weiteren gemischten Bauflächen sowie südlich von zwei gewerblichen Bauflächen, der Wasserfläche der Dörspe sowie im Südwesten von einer Sonderbaufläche.

Ungefähr 1/3 des Geltungsbereiches im Süden des Gebiets befindet sich innerhalb des nicht mehr rechtskräftigen Überschwemmungsgebiets der Dörspe. Seit 2012 ist eine neue Verordnung zur Festsetzung der Dörspe und Othe in Kraft (näheres vgl. Kap. 5.2). Zu gegebener Zeit ist der Flächennutzungsplan hier anzupassen.

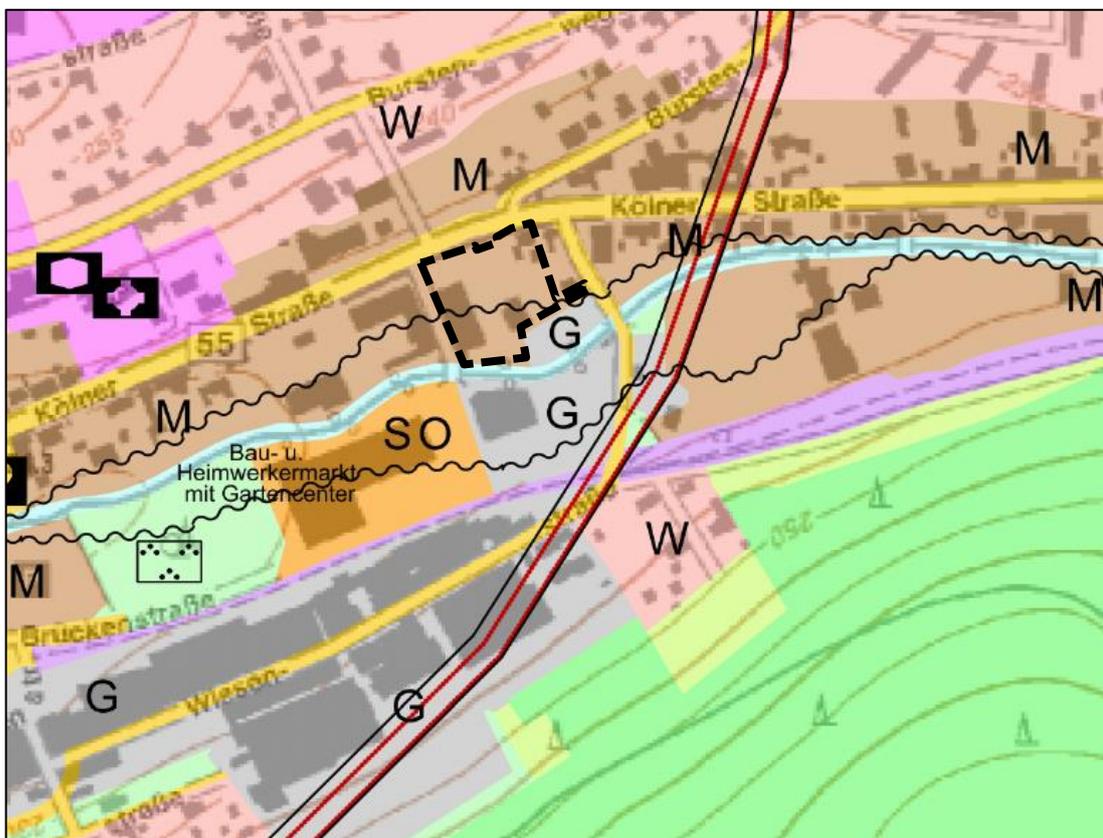


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt
Quelle: Oberbergischer Kreis 2019

3.3 Sonstige Planwerke

Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65 ist Teil des nordöstlichen Bereichs des Bebauungsplans Nr. 9N „Dreiort“, der 1989 rechtskräftig wurde. Dieser legt in der ursprünglichen Fassung bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 – Dreiort-Ost – als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Des Weiteren werden in diesem Ursprungsbebauungsplan die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,6 / GFZ 1,0 und die zulässigen Vollgeschosse von mindestens II bis maximal III festgesetzt.

Die Bauflächenfestsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete sind so gegliedert, dass unter der Voraussetzung der Durchführung bestimmter Lärminderungsmaßnahmen in den Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan 9N der Schutz des Wohngebietes Dreiort unter Berücksichtigung einer Vorbelastung gegeben ist, Bestand und Eigenentwicklung der ansässigen Betriebe gesichert sind und ein flexibler Nutzungsspielraum gewährleistet ist.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 65 werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9N für diesen Teilbereich aufgehoben.

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N, die 2004 rechtskräftig wurde, bezieht sich auf den nordöstlichen Teil des Ursprungsplanes. Diese Planänderung umfasst im westlichen Bereich nahezu 50% des Bebauungsplanes Nr. 65. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden vollinhaltlich aus dem Ursprungsplan übernommen, lediglich Baugrenzen sind verändert.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 65 treten die Festsetzungen des BP Nr. 9N und die Festsetzungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9N für diesen Teilbereich zurück.

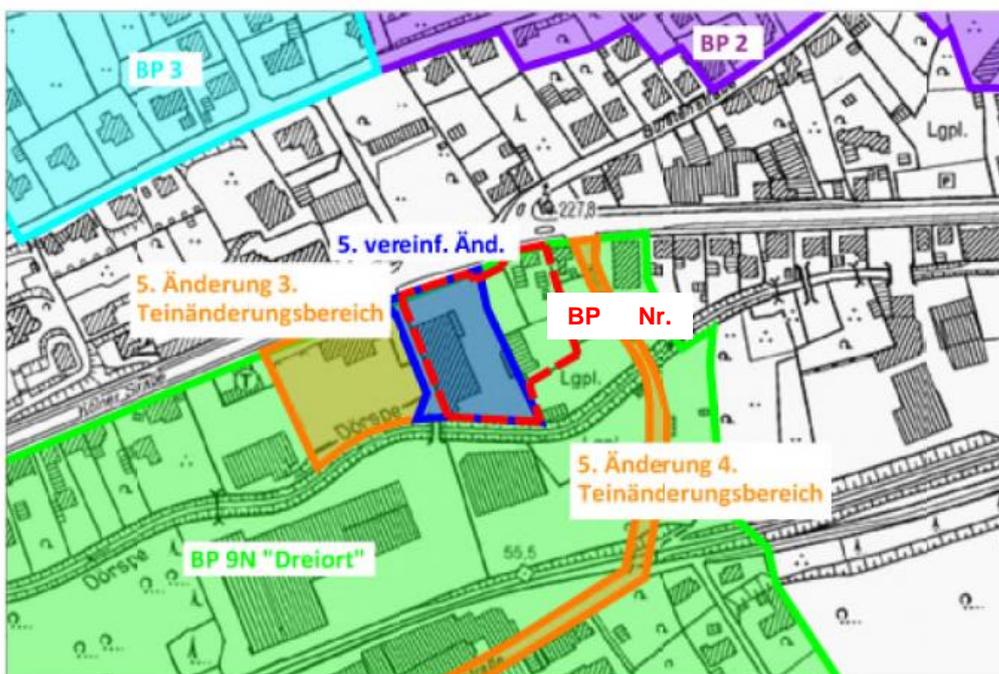


Abb. 5: rechtskräftige Bebauungspläne in Bereich des Plangebietes
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Oberbergischer Kreis 2020

Unmittelbar westlich angrenzend liegt der 3. Teiländerungsbereich „Post“ der 5. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N, die 2010 rechtskräftig wurde. In diesem Mischgebiet Teiländerungsbereich 3 „Post“ sind aufgrund der Umgebungsstruktur und der Lage entlang der Hauptausfallstraße Kölner Straße keine Einschränkungen in Bezug auf den Nutzungskatalog des § 6 BauNVO festgesetzt worden.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der künftigen Nutzungen der Flächen im Geltungsbereich erfolgen gemäß der beschriebenen Zielsetzung, der künftigen Entwicklung und der eingebundenen Struktur sowie auf der Grundlage des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sowie der 5. vereinfachten Änderung und den planungsrechtlichen Vorgaben durch den Flächennutzungsplan.

4.1 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

In Anlehnung an die Umgebung und den Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ und dessen 5. vereinfachte Änderung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, welches die bestehende Nutzungsmischung an diesem Standort sichert.

Es wird die ansonsten allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) gem. § 1 (5) BauNVO an diesem verkehrsreichen Knotenpunkt Kölner Straße / Burstenstraße mit den Linksabbiegespuren und Sperrflächen auf der Kölner Straße ausgeschlossen, da sicher An- und Abfahrtsprobleme auftreten würden. Generell sind Standorte für Tankstellen an städtischen Ausfallstraßen geeignet (vorhandene Tankstellen westlich 120 m / östlich 600 m). Aus den o.g. Gründen und aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes sind die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets werden ebenfalls nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 65 zu erreichen sind sowohl die überbaubaren Flächen zu erweitern als auch die Verdichtung gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht zu erhöhen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird die für ein Mischgebiet typische und für diesen Standort städtebaulich erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und damit die ursprüngliche GRZ von 0,4 (Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO) erhöht. Diese Festsetzung dient der angemessenen und stadtverträglichen, baulichen Verdichtung im Sinne der Kernziele dieses Bebauungsplanes und entspricht auch den aktuellen Obergrenzen der BauNVO für ein Mischgebiet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls in Orientierung an die Planungsziele den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 auf 1,2 festgelegt. Dies gilt auch für die geplanten, überbaubaren Flächen entlang der Kölner Straße.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen bestimmt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und um in Zukunft eine angepasste Stadtentwicklung zu gewährleisten, wird die zulässige Geschossigkeit auf II Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung und entspricht der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung.

In Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen bzw. Bestandsbebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird und sich die Neubauten in das Stadtbild einfügen.

Die Überschreitung dieser Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine). Dies gilt – zur Förderung des Klimaschutzes – auch Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, allerdings hier beschränkt auf eine Überschreitung der festgelegten Höhe um maximal 1,00 m.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse sowie der max. zulässigen Gebäudehöhen ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen der jeweiligen maximalen Gebäudehöhen im Geltungsbereich sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN 16) und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt.

Um die notwendige Stellplatzanzahl im Plangebiet unterzubringen, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich durch die Ladezonen und Stellplätze und Umfahrten die hier festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist vertretbar, da sie allein durch den erhöhten Anteil der versiegelten Flächen der Stellplätze und Umfahrten verursacht wird. Die bauliche Dichte durch Hochbauten im Plangebiet wird hierdurch nicht nachteilig beeinflusst.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Bebauungsplan wird, zur Einhaltung der Flexibilität in einen Mischgebiet keine Bauweise vorgegeben.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Mischgebiets wird das Baufenster kleiner gefasst als in der rechtskräftigen 5. vereinfachten Änderung, um eine bauliche Abrundung und eine Optimierung der Überbaubarkeit der Grundstücke zu erreichen. Da im östlichen Bereich Neubebauung vorgesehen ist, wird hier ein neues, größeres Baufenster errichtet um zum einen eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen, zum anderen um einen Riegel zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

Eine Änderung der überbaubaren Flächen ist zielführend, da sich die bislang festgesetzten Baugrenzen im Westen des Plangebietes an die bestehende Nutzung orientier-

ten und einen ausreichenden Spielraum zuließen. Bei einer möglichen weiteren Gewerbenutzung in dem vorhandenen Gebäude sowie einer vorgesehenen Neubebauung im östlichen Bereich des Geltungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen abhängig von Verdichtung und Versiegelung mischgebietstypisch festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bereich der bereits bestehenden Verkehrsfläche an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (kommunaler, namenloser Weg, Flurstück 3868) unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche der Kölner Straße, der Bundesstraße B 55. Hier wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Im übrigen Bereich entlang der Kölner Straße wird, aus der 5. vereinfachten Änderung übernommen, ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Fahrzeuge aus – bzw. in das Plangebiet lediglich den festgesetzten Einfahrtsbereich nutzen, um auf die Kölner Straße zu fahren. Wie bereits erwähnt, ist eine Linksabbiegespur an dieser Stelle auf der Kölner Straße bereits vorhanden (vgl. hierzu Kap. 6.8).

4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

Im Geltungsbereich ist zentral zwischen dem westlich festgesetzten Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche) und den östlich festgesetzten überbaubaren Flächen eine zentrale Stellplatzanlage festgesetzt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze somit nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Somit ist die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet gewährleistet.

Nebenanlagen

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 60 cbm umbauten Raum nicht überschreiten und keine Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten beinhalten (§ 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW). Zulässig sind daher z. B. Abfallsammelstellen und Schutzdächer bei Regen.

4.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Mögliche Schallschutzfestsetzungen werden bis zur Offenlage in die Planung eingestellt.

4.7 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Zur Auflockerung des Plangebietes, zur Abgrenzung zum Bachlauf der Dörspe sowie zur Förderung des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan im Süden des Geltungsbereiches entlang der Dörspe Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen durch standortgerechte, heimische Bäume zu bepflanzen sind.

Zu beiden Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen jeweils Pflanzenauswahllisten aufgenommen worden.

Zusätzlich werden die zulässigen Flachdächer im Plangebiet mit einer Dachbegrünung versehen. Gründächer werden aus Gründen des Klimaschutzes ausdrücklich gefördert, da sie wärmedämmend wirken und Wasser zurückhalten bzw. versickern können. Im Übrigen wirken sie sich positiv auf das Ortsbild aus.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dächer: Die Begrenzung der Dachform auf Sattel-, Pult- und Flachdächer vermeidet ein unruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Aus klimaschützenden Gründen sind Dachbegrünungen auf Flachdächern ausdrücklich erwünscht und werden festgesetzt, da sie Niederschlag zurückhalten und dämmend wirken. Daher sind diese Dachbegrünungen auf allen Flachdächern im Plangebiet festgesetzt und werden somit auch den Klimazielen gerecht.
- Werbeanlagen: Um für das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen.
- Einfriedungen: Aus sicherheitstechnischen Gründen sind Einfriedungen nur als Stabgitterzäune eingebettet in Hecken oder lediglich als Hecken (Hainbuchen) mit einer Höhe von mindestens 1,20 bis höchstens 1,80 m zulässig.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Umgrenzung der Flächen für mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen

Gewässerrandstreifen

Unmittelbar außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Dörspe. Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante wird im Geltungsbereich gesichert (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG und § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW).

Im Gewässerrandstreifen sind u.a. bestimmte Maßnahmen und Handlungen ausgeschlossen (z. B. Bebauungen einschl. Baunebengebäude, Lagerflächen, Parkflächen für Kfz, Straßen und Wege, landwirtschaftliche Intensivnutzung, Dünger- und Herbizideinsatz etc., siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW).

5.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und für den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Der östliche Teil des Geltungsbereiches liegt im, nach Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 06.08.2012, festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Dörspe und Othe“. Es wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes sind gem. § 78f WHG i. V. m. § 83f LWG NRW bauliche Anlagen nur dann zugelassen, wenn eine Genehmigung der zuständigen Behörde erfolgt ist. Es ist mit dem Genehmigungsantrag ein gutachterlicher Nachweis einzu-

reichen, dass die Dörspe das 100-jährige Hochwasser ohne Ausuferung abführen kann (§ 84 Abs. 1 LWG NRW; vgl. hierzu auch Kap. 6.11).

Es ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes ein gutachterlicher Nachweis erfolgt¹, der zum Ergebnis hat, dass die Maßnahme insgesamt nur einen geringen Einfluss auf die Wasserspiegellagen und -tiefen hat. Der Einfluss begrenzt sich auf das Grundstück des Planungsraums. Es wird zusätzlicher Retentionsraum von 54 m³ geschaffen.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird **bis zur Offenlage ein Gutachten** erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden. Insbesondere werden Aussagen zu den Auswirkungen des Gewerbelärms der südlich gelegenen Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet sowie Auswirkungen des Verkehrslärms der Kölner Straße (B55) auf das Plangebiet erarbeitet.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung der Nutzungsmischung vor Ort.

6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Der Bebauungsplan greift die aktuell bestehende Nutzung auf und dient zur Erweiterung von Bestandsgebäuden in Bezug auf die Deckung des täglichen Bedarfs. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches besteht zurzeit ein Discounter mit einem dazugehörigen Parkplatz.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Osten und im Norden durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Im Osten sowie im Westen besteht eine Mischbebauung aus verdichteter Wohnnutzung und Gewerbe. Im Süden, südlich der Dörspe liegt ein größeres Gewerbegebiet, in dem sich u.a. Automobilzulieferbetriebe befinden.

Der Bebauungsplan Nr. 65 erfüllt die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe, Handel und Wohnen in Bergneustadt.

6.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

¹ Hydraulisches Gutachten für die Dörspe in Bergneustadt, Hydrotec GmbH, Essen, März 2019

Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.

6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Im Zuge der Festsetzung eines Mischgebiets mit den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO GRZ 0,6 sind 40% des Geltungsbereichs von Hochbauten freizuhalten. Ungeachtet der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB.

Der Ursprungsplan 9N sah auf Grundlage der damals gültigen BauNVO 1977 die Obergrenzen GRZ für Mischgebiete von 0,4 vor, die in die 5. vereinfachte Änderung übernommen wurde. Nicht umsonst hat der Gesetzgeber die GRZ des Mischgebietes aufgrund der gewollten stärkeren Verdichtung durch die allgemein zulässigen Nutzungsarten einer Gleichverteilung von Wohnen und Gewerbe im Vergleich zur GRZ 0,4 in Wohngebieten von 0,4 auf 0,6 hochgesetzt. Es ist daher künftig planungsrechtlich zulässig, 60% der Gesamtfläche des Nettobaulandes (ca. 4.200 qm) mit Hochbauten zu überbauen. Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind somit durch die künftige Versiegelung gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 kann daher maximal 80% versiegelt werden, zählt man die zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit. Es ist daher mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes auf der östlichen, momentanen Brachfläche zu rechnen.

Der südliche Geltungsbereich war bis vor kurzem als Teil der Verbundfläche „Dörspe-Orthe Bach- und Talsystem mit Talhängen“ gekennzeichnet. Die hier gekennzeichneten Flächen im Plangebiet entwässern in die Dörspe und unterliegen dem Schutzziel des Erhalts unverbauter Auenräume sowie dem Entwicklungsziel der ökologischen Optimierung durch Schaffung eines nutzungsfreien Gewässerrandstreifens.

Es kann bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Ebenfalls können sogenannte „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein. Für dieses Vorhaben wurde daher eine Artenschutzprüfung (ASP) erstellt (vgl. unten). In dem vorliegenden Gutachten wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (2010) durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt innerhalb des 2012 per Verordnung festgesetzten „Überschwemmungsgebiet Dörspe und Othe. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen (Art und Maß, Bauweise und überbaubare Flächen) werden Hochwasserbereiche im Plangebiet nicht negativ beeinflusst (vgl. hierzu Kap. 5.2 und 6.11).

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen (vgl. Kap. 4.7) nicht erheblich sind.

Dennoch wird entlang der Dörspe im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.7). Zusätzlich werden auf den Stellplatzflächen Bäume zur Auflockerung des Erscheinungsbildes und zur Förderung des Klimaschutzes festgesetzt. Aus letzterem Grund erfolgt auch eine Festsetzung zur Dachbegrünung bei den zugelassenen Flachdächern.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine teilweise bereits versiegelte Flächen handelt, die seit Jahren als Standort für Handel genutzt wird, ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sowie der rechtskräftigen 5. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes (2004) gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Identisch formuliert ist der § 13a Abs. 2 BauGB.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Die Artenschutzprüfung wurde von der Planungsgruppe Grüner Winkel vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt dargestellt.

Die Abfrage des Fachinformationssystems „Geschützte Arten“ ergab, dass 3 Fledermaus- und 20 Vogelarten durch die Planung betroffen sein könnten.

Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, wird ein Hinweis bezüglich von zeitlichen Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7.3).

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.

Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

6.6 Boden / Grundwasser / Altlasten

Boden

Die Böden im Plangebiet sind mit Stand der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW nicht zu ihrer Schutzwürdigkeit bewertet. Der dort befindliche Auengley wird der Grundwasserstufe 3 (tief) mit einer Tiefe von 8 bis 13 dm zugeordnet. Staunässe ist nicht vorhanden. Die Hauptbodenarten des Oberbodens ist Lehm/Schluff.

Die Wertzahl des Bodens wird auf mittel eingeschätzt, während die Erodierbarkeit hoch ist.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind – bei Neubauten – darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 18915 zu beachten.

Grundwasser

Bei den Untersuchungen im Rahmen des Bodengutachtens zur 5. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes 9N wurde festgestellt, dass Grundwasser ab ca. 224,10 m ü.NN (ca. 1,80 m unter Geländeoberfläche) angetroffen wurde. Aus Vorsorgegesichtspunkten bezüglich Bauwerksabdichtung etc. wird folgender Hinweis aus der 5. vereinfachten Änderung in diesen Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. 7.2):

"Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten." Eine Überprüfung dieses Hinweises wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 65 erfolgen.

Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 nicht bekannt.

6.7 Belange der Wirtschaft

Wesentlich ist die Sicherung der lokalen Wirtschaft und somit die Sicherung der vorhandenen und geplanten Nutzungen. So können im Bebauungsplan neben der Wohnnutzung, verträgliches Gewerbe auch die zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung zulässigen Einzelhandelsbetriebe langfristig gesichert und damit zugelassen werden. So ist vor allem gewährleistet, dass eine verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt erhalten bleibt.

Das Mischgebiet mit der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet in Verbindung mit dem bereits bestehenden Einzelhandel in Bergneustadt eine städtebauliche Verträglichkeit und löst keine Konkurrenzsituation zu anderen Einkaufsmöglichkeiten aus.

6.8 Verkehr

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 ist ein Mischgebiet mit den unter Kap. 4.1 beschriebenen und in den textlichen Festsetzungen festgelegten allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Da das Gebiet bereits in der Vergangenheit über einen Discounter verfügte, ist im Rahmen des Bebauungsplanes in Form einer worst-case Betrachtung auf der Grundannahme, dass im Geltungsbereich zwei Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden². Die Verkehrsuntersuchung diene als Basis einer objektiven Bewertung der Auswirkungen der Planung für den Themenkomplex Verkehr. Ein wesentlicher Bestandteil der Verkehrsuntersuchung war die Ermittlung von belastbaren Daten. Diese basieren zunächst auf einer Analyse, welche die derzeitigen Verkehrsstärken im Umfeld abbildet. Hierfür wurde eine Verkehrszählung im Planungsumfeld vorgenommen. Darauf wird eine Prognose gesetzt, welche eine Abschätzung des für das Planungsgebiet zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung abbildet. Diese Daten werden für die Erstellung einer Gesamtbetrachtung genutzt, welche die Verkehrserschließung des Planungsgebietes sowie die Auswirkungen des zu erwartenden Neuverkehrs auf das bestehende Straßennetz behandelt.

Für die Grundannahme einer geplanten Neuerrichtung von zwei Einzelhandelsbetrieben (höchstes anzunehmendes Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 65) an der Kölner Straße in Bergneustadt konnte das voraussichtliche Verkehrsaufkommen mit rund 2.600 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert werden.

Dafür entfällt das Verkehrsaufkommen des bisherigen westlich im Geltungsbereich gelegenen Einzelhandelsbetriebes, welches in einer Verkehrszählung vom April 2017 bestimmt wurde, auf 1.500 Kfz-Fahrten pro Tag. Damit ist absolut durch die geplante Gebietsentwicklung mit einer Zunahme von maximal rund 900 Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen. Der Anteil der Fahrzeuge über 3,5 t, welche im verkehrstechnischen Sinn zum Schwerverkehr gezählt werden, wird maximal bis zu 12 SV-Kfz-Bewegungen/Tag einen sehr geringen Anteil haben.

Das Spitzenaufkommen des Kfz-Verkehrs im Zu- und Abfluss der beiden Einzelhandelsbetriebe wird zwischen **220 und 250 Kfz-Fahrten/h** betragen. Diese Spitzen des Verkehrsaufkommens werden morgens in der Zeit von 10.00 - 11.00 Uhr und nachmittags zwischen 16.00 und 17.00 Uhr auftreten. Damit liegen die Verkehrsspitzen im Zu- und Abfluss der Betriebe versetzt zu den Maxima im Gesamtverkehrsaufkommen.

Auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von zwei Einzelhandelsbetrieben in einer worst-case Betrachtung für das Mischgebiet Bebauungsplan Nr. 65 bleibt die derzeitige Vorfahrt-geregelte Einmündung auf die Kölner Straße voll leistungsfähig. Bis in die Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens bleibt ein stabiler Verkehrsablauf mit ausreichender Qualität erhalten.

Im Ergebnis kann für die maximale Ausnutzung im Geltungsbereich (höchstes Verkehrsaufkommen durch Einzelhandelsbetriebe) eine gesicherte Erschließung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches attestiert werden.

² Verkehrsuntersuchung, Lademacher planen und beraten, Juni 2017

6.9 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Versorgung mit Strom und Wasser gegeben.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekom ist gesichert, da die Versorgungsunternehmen die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung stellen können.

Entsorgung

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der angrenzenden Verkehrsfläche westlich des Plangebiets. Sie werden der Kläranlage Schöenthal des Aggerverbandes zugeleitet.

6.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß BauGB 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.

Die Planung setzt durch die Erweiterung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Ersatz 5. vereinfachte Änderung 9N Dreiort durch Bebauungsplan Nr. 65) ein bestehendes Mischgebiet fort. Er entspricht insofern dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung, auch wenn zwischenzeitlich ungenutzte Freiflächen im Plangebiet wieder in Anspruch genommen werden.

6.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Die Dörspe fließt von Osten nach Westen in das Plangebiet hinein und tritt bei Hochwasserereignissen über ihre Ufer, wovon auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 betroffen wird. Ca. 16% des gesamten Bebauungsplanes ist im östlichen Geltungsbereich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Während in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Bauflächenausweisungen i. d. R. nicht zulässig sind (§ 78 WHG), sind die nach WHG bzw. BauGB zu berücksichtigenden Risikogebiete im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen, d.h. das Hochwasserrisiko und die damit verbundene Gefahr für Leben und Gesundheit sowie mögliche, erhebliche Sachschäden sind bei der Bauflächenausweisung zu berücksichtigen und im Abwägungsprozess zu dokumentieren, aus welchen Gründen man sich dennoch für die bauliche Entwicklung entschieden hat.

Die von den Bezirksregierungen erstellten Hochwassergefahrenkarten zeigen die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem. Für diese drei Szenarien gibt es in Nordrhein-Westfalen eine verbindliche Festlegung der Berechnungskriterien:

HQhäufig: Hier handelt es sich um ein Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit, dass im statistischen Mittel einmal in 10 Jahren (HQ10) oder einmal in 20 Jahren (HQ20) auftritt. Welches Hochwasser in der jeweiligen Karte betrachtet wird, ist in der Regel im Titel der Karte angegeben. Für das Plangebiet ist für dieses Szenario eine Überflutung der südlich gelegenen Außenbereiche angegeben.



Abb. 6: Hochwasserszenario HQ10
Quelle: Geobasis Land NRW 2020

HQ100: Hierbei handelt es sich um ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, dass im statistischen Mittel alle 100 Jahre einmal auftritt. Die Abflüsse und die Überflutungsflächen sind i.d.R. größer als für ein HQhäufig. Für das Plangebiet sind für dieses Szenario Überflutungen des heute unbebauten östlichen Geländebereiches sowie der südlichen Auenbereiche angegeben. Dieses Hochwasserszenario ist Grundlage des seit 2012 festgesetzten Überschwemmungsgebiets (vgl. auch Planzeichnung sowie Kap. 5.2).



Abb. 7: Hochwasserszenario HQ100
Quelle: Geobasis Land NRW 2020

HQextrem: Hier handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“: Sie sind selten, haben aber

verheerende Folgen, wenn man sich nicht adäquat auf sie einstellt. Für den Bereich der Dörspe im Plangebiet würde dieses HQextrem eine Überflutung der von ca. 3/4 des Bodens bedeuten. Nicht von diesem Ereignis berührt ist der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs.



Abb. 8: Hochwasserszenario HQ500
Quelle: Geobasis Land NRW 2020

Unter Szenarien für Extremereignisse sind solche zu verstehen, die beispielsweise ein Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen, eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse im Küstengebiet (Sturmflut) und im Binnenbereich oder eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse und Abflussbeeinträchtigungen baulicher oder sonstiger Art -wie beispielsweise Bauwerksversagen, Verklausung von Brücken und Durchlässen u. ä.- darstellen.

Im Zuge der Novellierung des WHG eingeführt, richtet sich der § 78 c WHG gezielt an den Bauherrn und regelt die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen u. a. in Risikogebieten nach § 78 b WHG. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in den Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Weitergehende Anforderungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen und werden hier nicht wiedergegeben.

Ein Leben mit dem Hochwasserrisiko bestimmt seit jeher die Ansiedlungen in der Nähe von Fließgewässern. Angesichts zunehmender Flächenversiegelung und Rücknahme von Retentionsräumen in der Vergangenheit hat sich das Risiko von Hochwasserereignissen jedoch verschärft. Auch ist anzunehmen, dass aufgrund des Klimawandels das Risiko für Extremhochwasserereignisse zunehmen wird. Dennoch ist aufgrund der bestehenden technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz und der angedachten Maßnahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung im Abwägungsprozess den oben genannten Belangen zur Bebaubarkeit von Flächen Vorrang eingeräumt worden gegenüber dem Risiko des Hochwassers. Es können durch einfache Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Planung entsprechend Schutz vor Hochwasser erzielt werden.

Detaillierte Informationen rund um das Thema Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz sind der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de zu entnehmen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von Fließgewässern örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten können. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf ein mögliches Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser zu sichern sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

6.12 Sachgüter

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

7. HINWEISE

7.1 Bodendenkmalpflege

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 Bodendenkmaler) 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.

7.2 Grundwasserschutz

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

7.3 Artenschutz

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

8. FLÄCHENBILANZ

Fläche Geltungsbereich gesamt	7.009 qm
Mischgebiet	7.009 qm
davon Überbaubare Grundstücksfläche	3.006 qm
davon Flächen für Stellplätze	2.158 qm
davon Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Anpflanzungen	244 qm

Aachen, den 29.05.2020

Planungsgruppe **MWM**