Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan Nr. 64
- Neue Mitte -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 04.08.2020

MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG
GIETEMANN

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 64 „Neue Mitte“ 3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren 4
1.3 Fachgutachten 4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 5
2.1 Abgrenzung 5
2.2 Bestand 6
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG 8
3.1 Landes- und Regionalplanung 8
3.2 Flächennutzungsplan 8
3.3 Sonstige Planwerke 9
4. PLANUNGEN 10
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 11
5.1 Kerngebiet (MK gem. § 7 BauNVO) 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 12
5.4 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen 13
5.5 Verkehrsflächen 13
5.6 Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 14
5.7 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB 14
5.8 Gestalterische Festsetzungen 14
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 15
6.1 Lage der verrohrten Dörspe 15
6.2 Werbeanlagen an klassifizierten Straßen: hier Kölner Straße (Bundesstraße 55) 15
7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN 15
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation 15
7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 18
7.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild 19
7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege 19
7.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 19
7.6 Boden / Grundwasser / Altlasten 21
7.7 Belange der Wirtschaft 21
7.8 Verkehr 22

7.9 Ver- und Entsorgung 22
7.10 Klimaschutz und Klimaanpassung 22
7.11 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 23
7.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 23
7.13 Sachgüter 24
8. HINWEISE 24
8.1 Bodendenkmalpflege 24
8.2 Höhe baulicher Anlagen 24
9. FLÄCHENBILANZ 24

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 64 „Neue Mitte“

Die Stadt Bergneustadt beabsichtigt, Flächen südlich der Kölner Straße und östlich der Othestraße in zentraler Lage in Bergneustadt zu überplanen. Es ist vorgesehen, auf einer Fläche von ca. 1,09 ha in diesem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO eine Entwicklung weiterer Handelsflächen zu bereits vorhandenem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum gem. Einzelhandelskonzept vorzunehmen.

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ und unter Einbeziehung der rechtskräftigen 6. vereinfachten Änderung dieses Plans ist im Rahmen der Überplanung von innerstädtischer Bebauung daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 erforderlich.

Vorhabenbezogen soll ein großflächiger Einzelhandel sowie Neubauten für Dienstleistungen und Wohnen auf einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 1,09 ha angesiedelt werden. Im Zuge dieser Planung soll eine Stellplatzanlage mit Tiefgarage angelegt werden. Die Planung im nordwestlichsten Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“, der bereits im Jahr 2009 durch die 6. Änderung in den Überdeckungsbereichen zurückgetreten ist, zielte darauf ab, die südliche Innenstadt durch arbeits- und wohnverträgliche sowie attraktive wirtschaftliche Nutzungen aufzuwerten.

Das ursprüngliche Planungsziel einer baulichen Entwicklung entlang der Kölner Straße und der Othestraße (vgl. Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ – Kap. 3.3) wird zugunsten einer neuen städtebaulichen Zielsetzung, die Entwicklung der Bauflächen durch Freihaltung des bisher baulichen Riegels entlang der Kölner Straße zuzulassen, geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen zur Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum der Stadt Bergneustadt, zum anderen zur Entwicklung von weiteren zentralen, kerngebietstypischen Nutzungen in der Innenstadt (z. B. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen, Wohnnutzung) in der südlichen Innenstadt von Bergneustadt gem. des zulässigen Nutzungskataloges im Kerngebiet (§ 7 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 Kerngebiete (GRZ = 1,0) angepasst. Damit verbunden ist insbesondere die Schaffung der Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen der Bebauung in die Umgebung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die sehr gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig, mit dem Fahrrad und dem PKW als auch per Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) kann für die „Neue Mitte“ eine moderne, den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Entwicklung in integrierter städtischer Lage unter Beibehaltung / Sicherung der Wohn- / Mischbebauung (im MK2) herbeigeführt werden.

Die integrierte Lage unmittelbar an der Kölner Straße (B55) / Othestraße im Bereich des „Deutschen Ecks“ (Kreisverkehr Kölner Straße / Othestraße) bringt auch Anforderungen an eine qualitätvolle Architektur und Einfügung des Baukörpers in die umgebende Bebauung mit sich.

Diese Vorgabe bietet dabei die Chance, weitere ergänzende Nutzungen wie Wohnnutzung am Standort des Lebensmittelmarktes in den Obergeschossen anzusiedeln sowie

im weiteren Geltungsbereich Facheinzelhandel, Dienstleitungen und Wohnnutzungen zu sichern und anzusiedeln.

Zudem dient die Entwicklung dieses integrierten Standortes auch gleichzeitig der Stadtentwicklung der südlichen Innenstadt. Im Rahmen der „Innenentwicklung" soll die geplante Nutzung die vorhandenen Handelsflächen in der unmittelbaren Umgebung ergänzen und die Funktion des Hauptzentrums gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachhaltig stärken.

Planungsziele sind

- die zukünftige Entwicklung im Stadtkern städtebaulich sinnvoll lenken und planungsrechtlich sichern.
- eine städtebaulich unbefriedigende Situation aufzulösen, die eine schrittweise Neuordnung und Verdichtung des Plangebietes dringend erforderlich macht.
- trotz zentralster Lage untergenutzte Areale baulich aufzuwerten und dem seit jeher städtischen Kerngebiet ein adäquates, zukunftsorientiertes Erscheinungsbild zu geben und den Bereich für Fußgänger erlebbar zu machen.
- Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung auch zur Deckung des periodischen Bedarfes.
- Sicherung von Wohnen im Stadtzentrum.

Unter Berücksichtigung der städtischen Versorgungsstruktur und möglicher schädlicher Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, ist eine verträgliche Verkaufsfläche ermittelt und zu Grunde gelegt worden. Zum Nachweis ist hierzu parallel die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bergneustadt erforderlich. Hier sollen im Ergebnis u.a. Aussagen zu einer möglichen Verträglichkeit des Standortes für einen großflächigen Discounter im festgesetzten Kerngebiet getroffen werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ fällt unter die Bestimmungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, d.h. die Bebauungspläne können aufgrund ihrer Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche gem. § 13a (1) BauGB unter 20.000 qm im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im Bebauungsplan werden im Plangebiet jedoch Vorhaben ermöglicht, die unter Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fallen (großflächiger Einzelhandel). Aus diesem Grund ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) erforderlich.

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

1.3 Fachgutachten

Lärm	Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Neue Mitte“ in Bergneustadt, accon Köln, B.Eng. Robin Philippe, August 2020, Köln.
Artenschutz	Bebauungsplan „Neue Mitte“, Stadt Bergneustadt - Aussagen zum Artenschutz, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. Landespflege Günter Kursawe, März 2020, Nümbrecht.

UVP Vorprüfung Bebauungsplan Nr. 64 - Neue Mitte-Stadt Bergneustadt - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG-2020-06-03, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. Landespflege Günter Kursawe, Juni 2020, Nümbrecht.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Kölner Straße begrenzt. Diese leitet den Verkehr als Bundestraße B55 durch den Süden des Zentralortes von Bergneustadt und stellt hiermit auch die Hauptverkehrsstraße und Hauptzufahrtsstraße zum Plangebiet dar.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar am westlichen Platzende des Graf-Eberhard-Platzes an, der als Parkplatz mit Bäumen bewachsen und Grünbeeten genutzt wird (Flurstück 6406).

Im Süden verläuft die Bahnstraße, die an das im Süden gelegene Gewerbe-/ Industriegebiet anschließt.

Im Westen liegt die Othestraße (K 23), die u.a. das genannte Gewerbegebiet mit der B55 verbindet und Bergneustadt ab der Kölner Straße von Norden nach Süden erschließt.

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

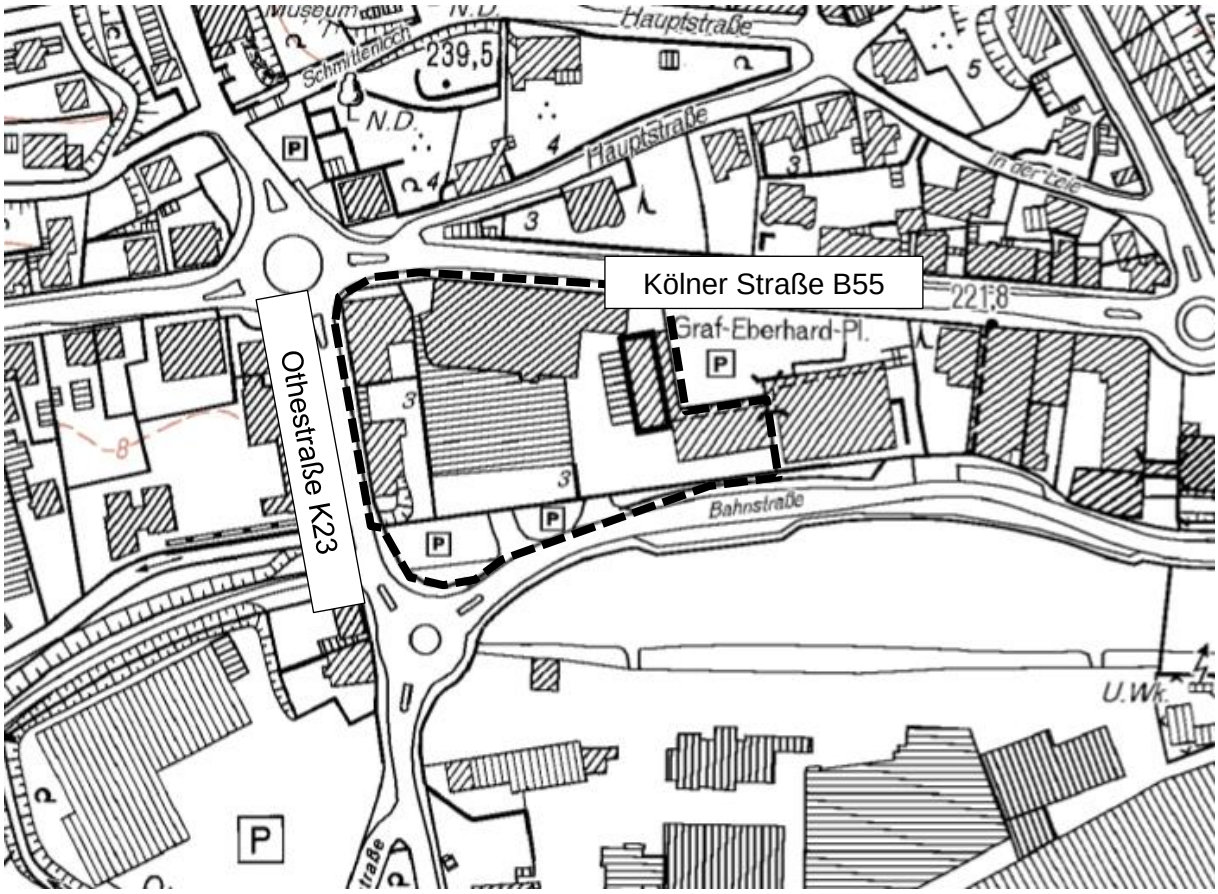

Abb. 2: Geltungsbereich im Bebauungsplan „Neue Mitte“, DGK5
Quelle: © Land NRW 2019

2.2 Bestand

Die Stadt Bergneustadt wurde in den ersten Jahrhunderten seit Stadtgründung im 13. Jahrhundert mit landesherrlichen Privilegien und städtischen Funktionen geradezu überschüttet z. B. Stadtgerichtsbarkeit, Sitz des Vogtei- und Femegerichts, Mauer- und Marktrecht. Die den Bürgern gewährten Freiheiten waren beispielhaft. Die militärischen, administrativen und richterlichen Aufgaben sowie das blühende Wirtschaftsleben der Stadt (Erzförderung und –verarbeitung zu Fabrikaten mit teilweise eigenen Warenzeichen, Geschützen und Hakenbüchsen, Holzkohleproduktion, weitverzweigte Handelsbeziehungen) bewirkten eine hervorragende Stellung und Ausstrahlungskraft weit über das Aggerland hinaus.

Der Bau von Fernstraßen um 1830 (jetzige Bundesstraße 55) und die 1896 bis 1903 errichtete Eisenbahnlinie Köln-Olpe (vgl. Abb. 4) verhalfen der Stadt zu neuem Leben und befreiten sie aus ihrer provinziellen Abgeschiedenheit. Die heimische Textilindustrie machte sich im 19. Jahrhundert besonders zwischen der Kölner Straße und dem Bahnhof (u.a. Krawinkel) einen Namen. Seit 1950 erlebt Bergneustadt ein starkes industrielles Wachstum. Kraftfahrzeugindustrie, Papier-, Metall- und Kunststoffbearbeitung sowie Maschinenbau führen die Tradition der florierenden Handelsbeziehungen fort, auch noch nach Entwidmung der Bahnstrecke. Der beschäftigungsstärkste Industriebetrieb (Kraftfahrzeugindustrie) befindet sich mit ca. 1.200 Mitarbeiter unmittelbar südlich der Bahnstraße.

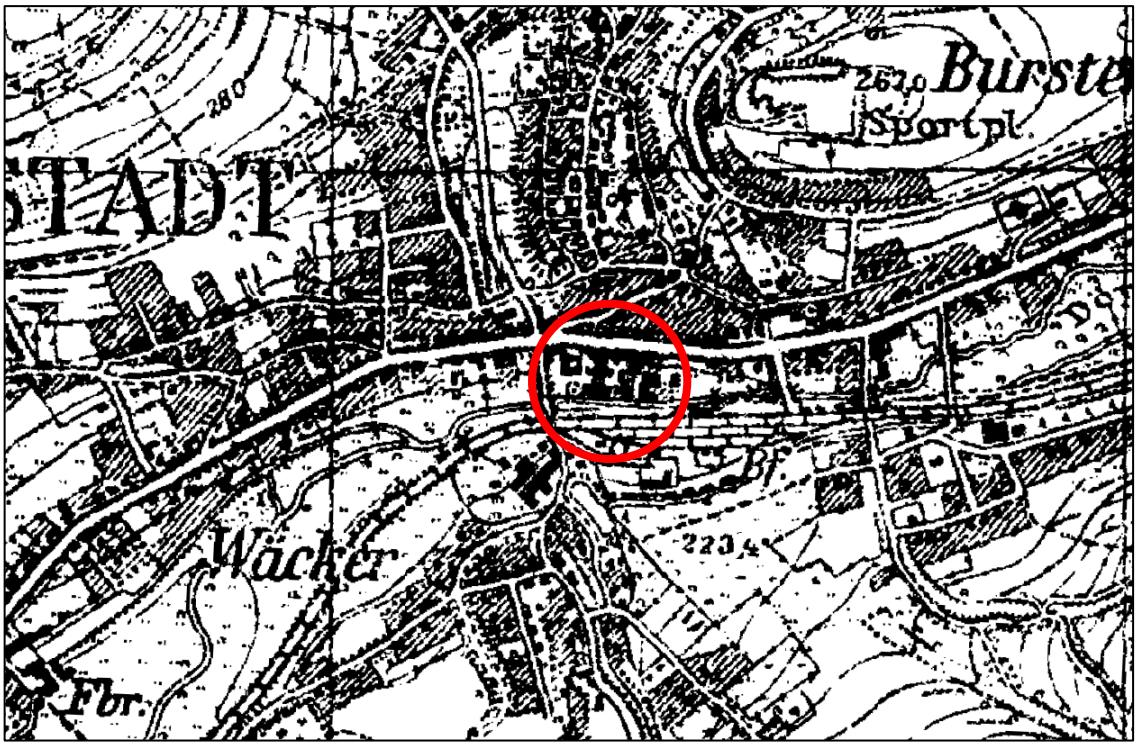

Abb. 3: 1939 - 1945, Topographische Karte (Innenstadt Bergneustadt mit Bahnhof)
Quelle: © Land NRW 2020

Die Dörspe ist die Wasserader von Bergneustadt und fließt in unmittelbarer Umgebung und durch das Plangebiet von Osten nach Westen, bis sie in Derschlag in die Agger mündet. Im Bereich der südlichen Innenstadt verläuft sie ab Nord-Süd verlaufender Bahnstraße bis zur Othestraße (ca. 300 m Länge) unterirdisch als Verrohrung. Eine Freilegung ist aufgrund des hohen Flächenbedarfs in Zukunft nicht geplant.

Aktuell befinden sich im 10.700 m² großen Plangebiet zwei Wohnhäuser, die im Westen an die Othestraße grenzen. Das an der Kölner Straße gelegene 4-geschossige, langgezogene Gebäude, das bis vor einigen Jahren zweigeschossig als Kaufhalle genutzt wurde, steht seit längerer Zeit leer. Im zweiten Geschoss hatte sich ein Fitness-Studio angesiedelt, welches mittlerweile einen anderen Standort gefunden hat. Im selben Gebäude zum Graf-Eberhard-Platz befanden sich andere Dienstleistungen (Bank, Ärzte) und im oberen Geschoss teilweise Wohnnutzung. Dieses Gebäude wird einem Parkplatz weichen. Die Tiefgarage, von der Bahnstraße anfahrbar, wird erhalten und saniert.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Hochhaus, welches mit neun Geschossen das höchste Wohngebäude in der Innenstadt ist. Im Erdgeschoss befindet sich ein Textileinzelhandel. Dieses Gebäude bleibt bestehen, wird gesichert und durch Sanierung zeitgemäß aufgewertet.

Entlang der Bahnstraße befindet sich ebenfalls ein Gebäude, in dem im Erdgeschoss Dienstleistungen und Einzelhandel angesiedelt sind. Die oberen Geschosse werden zum Wohnen genutzt.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Der Zentralort Bergneustadt liegt gem. Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW); Zeichnerische Festlegungen ist als Siedlungsraum und als Grundzentrum gem. Anlage 1: Zentrale Orte dargestellt.

Ebenfalls liegt der Standort des Bebauungsplanes im Siedlungsraum.

Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ liegt gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bergneustadt 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. Südlich des Wasserlaufs ist das anschließende Gewerbegebiet als Gewerblicher und Industrieller Bereich (GIB) gekennzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt ist das überwiegende Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Ein geringer südlicher Teil im Geltungsbereich ist als Verkehrsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Umgeben wird der Planbereich neben den Verkehrsflächen der Kölner Straße von weiteren gemischten Bauflächen sowie südlich von großflächigen gewerblichen Bauflächen sowie im Südwesten von einer Sonderbaufläche. Im Norden schließt der Denkmalbereich der Altstadt an.

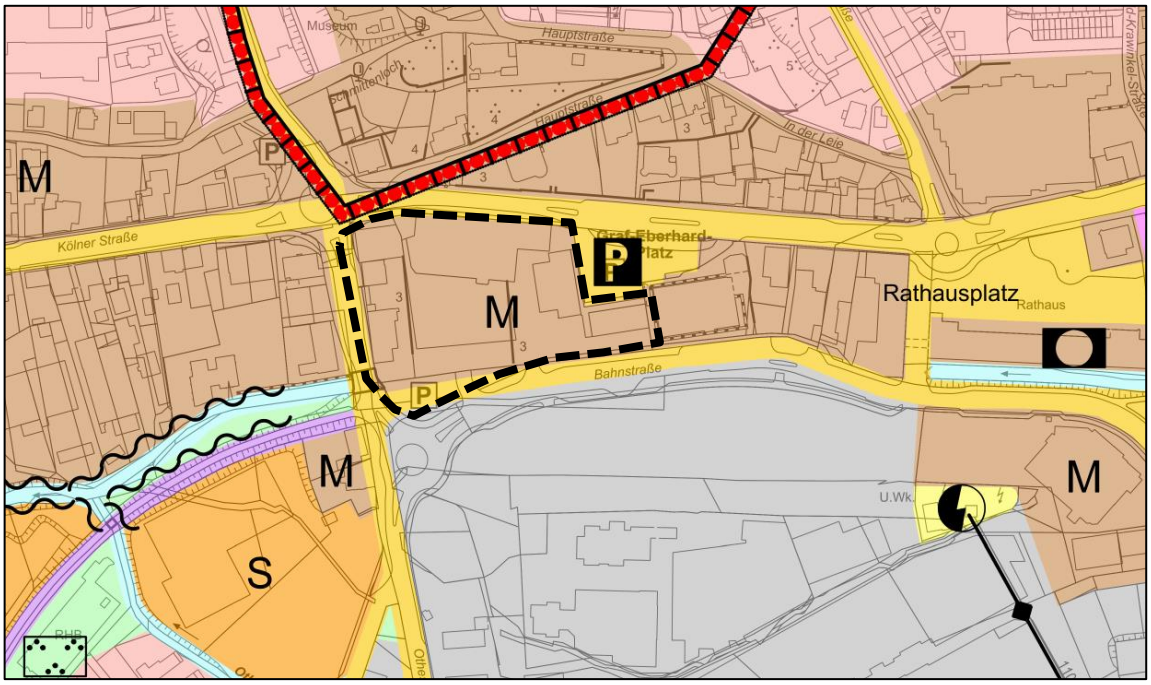

Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt
Quelle: Oberbergischer Kreis 2019

3.3 Sonstige Planwerke

Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 64 ist Teil des nordwestlichen Bereichs des Bebauungsplans Nr. 9N „Dreiort“, der 1989 rechtskräftig wurde. Dieser legt in der ursprünglichen Fassung bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Neue Mitte“ als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet fest. Des Weiteren werden in diesem Ursprungsbebauungsplan die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung GRZ 1,0 / GFZ 2,4 und die zulässigen Vollgeschosse von mindestens III bis maximal IX festgesetzt. Ein Baufeld entlang der Othestraße zwischen Kölner Straße und Bahnstraße ist ebenfalls als MK mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,0 sowie einer max. III Geschossigkeit festgesetzt. In beiden Bereichen gilt die geschlossene Bauweise.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N werden Teilflächen unmittelbar östlich entlang der Othestraße als Kerngebiet und vor allem Verkehrsflächen im Bereich des Kreisverkehrs „Deutsches Eck“ festgesetzt. Diese Änderung wurde jedoch bisher nicht rechtskräftig.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort"

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes 9N, die 2009 rechtskräftig wurde, bezieht sich auf einen nordwestlichen Teil des Ursprungsplanes Nr. 9N. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 umfasst den westlichen Teil dieser 6. Änderung, die die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung vollinhaltlich aus dem Ursprungsplan übernimmt.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 64 treten die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9N für diesen Teilbereich zurück.

Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadt“

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadt“, rechtskräftig seit 2008, befindet sich im Süden des Bebauungsplanes Nr. 64. Er legt zwischen Othestraße im Westen und Südring im Osten für den Bereich der Bahnstraße die Nutzung als Straßenverkehrsfläche fest. Südlich der Bahnstraße werden westlich drei GI-Gebiete festgesetzt, die sich nach Süden hin fortsetzen. Östlich wird südlich der Bahnstraße ein neues Kerngebiet festgelegt. In den GI-Gebieten werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 3,0 sowie im östlichen Gewerbegebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im GI-Gebiet wird ebenfalls eine GRZ von 0,8 bei einer Baumassenzahl von 9,0 ausgewiesen und im westlichen GI mit geschlossener Bauweise. Im Kerngebiet wird das Maß der Baulichen Nutzung wir folgt festgesetzt: GRZ 1,0, GFZ 2,2, Geschossigkeit III – V.

Nördlich der Bahnstraße wurden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt, deren Flächen sich mit denen des Bebauungsplanes 64 teilweise überlagern. Hier werden eine GRZ von 1,0, eine GFZ von 2,4 bzw. 2,2 sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Als Geschossigkeit werden dort III – IX, westlich III – V Geschosse vorgeschrieben. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 64 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 für den überlagernden Teilbereich zurück.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadt“

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Bahnfläche Innenstadtbereich“, die 2016 rechtskräftig wurde, legt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die Nutzung

„Straßenverkehrsfläche“ (Bahnstraße) fest. Der nordwestliche Teil dieser Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64. Diese Teilflächen werden weiterhin als Verkehrsflächen, jedoch überwiegend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 64 treten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für den überlagernden Teilbereich zurück.

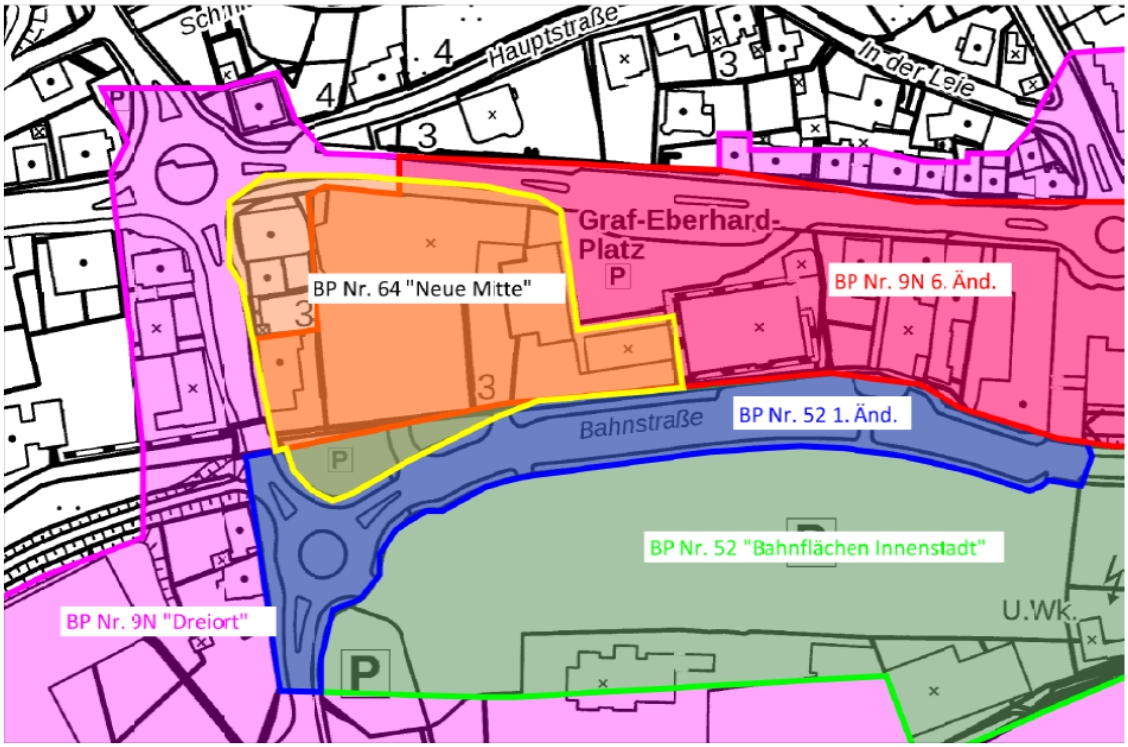

Abb. 5: rechtskräftige Bebauungspläne in Bereich des Plangebietes
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Oberbergischer Kreis 2020

4. PLANUNGEN

Im Bereich der Kölner Straße / Deutsches Eck werden das viergeschossige Gebäude eines Warenhauses sowie die drei westlich und südlich gelegenen Nachbargebäude (Kölner Straße Nr. 220, Othestraße Nr. 1 und 3) abgerissen. Dadurch wird eine Freifläche geschaffen, die Platz macht für neue zeitgerechte und kerngebietstypische Nutzungen.

Entlang der Othestraße wird ein neues Gebäude errichtet, in dessen Erdgeschoss sich ein Discounter ansiedeln wird. In den oberen Geschossen wird hochwertiges Wohnen angeboten.

Zum Discounter gehört ein ebenerdiger Kundenparkplatz, der durch das bestehende Untergeschoss ergänzt wird, welches für die Bewohnern der umliegenden Gebäude zugänglich gemacht wird. Das bisherige Parkdeck wird abgerissen; die vorhandene Tiefgarage bleibt in ihren Ausmaßen erhalten und wird umfassend saniert. Die Erschließung der Tiefgarage wird, wie bisher, von der Bahnstraße erfolgen.

Das im Osten des Geltungsbereichs gelegene „Hochhaus“ wird saniert. Zudem werden alle Wohnungen mit Balkonen ausgestattet und es wird ein moderner Außenaufzug

angebracht. Das im Erdgeschoss des Hochhauses gelegene Textilgeschäft wird um einen zweiten Eingang zum neuen Parkplatz hin ergänzt. Kunden und Besucher der umliegenden Geschäfte werden somit zum Einkaufen und Flanieren eingeladen.

Um den Belangen der Umwelt und des Klimawandels zu genügen, werden sämtliche Dächer sowie einige Fassaden im MK01 begrünt. Es soll auf der 1.000 m ² großer Dachfläche der baulichen Anlage eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden. Zusätzlich kann die Fläche durch eine Dachterrasse ergänzt werden. Auch bestehen Möglichkeiten der Fassadenbegrünung auf insgesamt ca. 200m² entlang der Othestraße, um ein umweltfreundliches, gesundes Arbeits- und Einkaufsklima zu schaffen.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der künftigen Nutzungen der Flächen im Geltungsbereich erfolgen gemäß der beschriebenen Zielsetzung und auf der Grundlage der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“.

5.1 Kerngebiet (MK gem. § 7 BauNVO)

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ sowie seiner 6. Änderung und mit der Intention, dass auch der vorliegende Plan mit seinem festgesetzten Kerngebiet (MK 01, MK 02) das Umfeld der Innenstadt attraktiv abrunden soll, werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ (§ 7 (2) Nr. 5 BauNVO) gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die Nutzungen „Tankstellen“ werden an geeigneteren Stellen im Stadtgebiet vorgehalten. Aus den gleichen o.g. Gründen sind die gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 bis 7 BauNVO fallen“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Besonders Tankstellen (§ 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO) würden aufgrund ihres typischen Erscheinungsbildes und Flächenverbrauches dem städtebaulichen Ziel eines neu zu schaffenden, stadträumlich attraktiven westlichen Innenstadteingangs unvereinbar entgegenstehen.

Zur städtebaulichen Steuerung der Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr.2 BauNVO werden diese nur in Kerngebieten zugelassen. Gemäß § 1 (7) BauNVO werden in diesem Geltungsbereich zur Gewährleistung und Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Innenstadt die ansonsten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Des Weiteren sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO aufgrund der städtebaulich gewollten urbanen Innenstadtlage gem. § 1 Abs. BauNVO im Erd- und Kellergeschoss nicht und nur ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Diese Festsetzung sichert die Wohnfunktion im Stadtzentrum mit den Vorteilen einer guten Erreichbarkeit im Sinne der Stadt der kurzen Wege und vermeidet eine Verödung der Innenstadt nach Ladenschluss. Die Erdgeschosse sollen überwiegend dem Einzelhandel und den gewerblichen Nutzungen im Sinne eines attraktiven Einkaufsbereiches mit ansprechenden Schaufensterzonen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird die für ein Kerngebiet typische und für diesen Standort städtebaulich erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der angemessenen und stadtverträglichen baulichen Verdichtung im Sinne eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die geplanten, überbaubaren Flächen entlang der Othestraße, entgegen der bisher gültigen Festsetzung von GRZ = 0,8 in der 6. Änderung des BP 9N.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Orientierung an den Bebauungsplan Nr. 9N sowie dessen gültige 6. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 auf 2,4 festgelegt. Dies gilt auch für die geplanten, überbaubaren Flächen entlang der Othestraße, entgegen der bisher gültigen Festsetzung der GFZ = 2,0 in der 6. Änderung bzw. in der bisher nicht rechtskräftigen 4. Änderung des BP 9N „Dreiort“.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

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

Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und kerngebietsuntypischer Bebauung wird die zulässige Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse im MK 01 und mindestens 3 Geschosse bis höchstens 9 Geschosse im MK 02 begrenzt. So wird in Verbindung mit den zulässigen städtebaulichen Kennziffern eine Dichte erreicht, die künftig einen adäquaten südlichen Innenstadtabschluss gewährleistet. Die zulässige Geschossigkeit im MK 01 orientiert sich dabei an der gegenüberliegenden Bebauung an der Othestraße, während sich die zulässige Geschossigkeit des MK 02 am heutigen Bestand sowie den Gebäuden östlich des Plangebiets (Graf-Eberhard-Platz) orientiert.

In Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen bzw. Bestandsbebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird.

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

Die Bezugshöhen der jeweiligen maximalen Gebäudehöhen in den einzelnen Kerngebieten MK01 und MK02 sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN 16) und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Im westlichen Kerngebiet (MK01) werden im südlichen Plangebiet zur Beseitigung des Rückseitencharakters entlang der Bahnstraße städtebaulich verträgliche Bauflächenerweiterungen zur baulichen Abrundung und zur Optimierung der Überbaubarkeit der Grundstücke vorgenommen. So ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und eine höchstmögliche Flexibilität bei der Anordnung von baulichen Anlagen möglich.

Die Baugrenzen im östlichen Kerngebiet (MK02) orientieren sich an den Bestandsgebäuden, da perspektivisch eine Umplanung bzw. Neubebauung in diesem Bereich nicht vorgesehen ist. Sie dient zusätzlich zur weiteren städtebaulichen Fassung des Graf-Eberhard-Platzes.

Generell wird eine textliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan 9N „Dreiort“ übernommen (auch rechtskräftige 6. Änderung) und in der Zulässigkeit erweitert: Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Erker, Balkone) ist im Bebauungsplan Nr. 64 um max. 1,5 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

5.4 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in Form von Gemeinschaftsstellplätzen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zur städtebaulichen Ordnung zulässig.

Garagen sind nur in Form einer Tiefgarage zulässig, da in diesem verdichteten, innerstädtischen Bereich oberirdische Garagen städtebaulich und gestalterisch nicht angemessen wären. Der Bereich der als Tiefgarage vorgesehen ist, ist in der Planzeichnung mit TG festgesetzt. Auch im Kellergeschoss der überbaubaren Flächen sind Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und ansonsten nur in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (Tiefgarage und Stellplatzanlage).

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, Schutzdächer bei Regen, Warte- oder Telefonhäuschen, Trinkhallen oder Kioske.

5.5 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich aufgenommenen Straßenverkehrsflächen liegen zu einem Großteil im südlichen Bereich des Plangebiets (Bahnstraße). Hier wurde ein Teil der Straßenfläche (ca. 1.800 qm) in den Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen um die neue Erschließung zur Tiefgarage sowie die geplante Einfahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet vollständig in die Planungen mit einzubeziehen. Planungsrechtlich ist nicht festgelegt, ob eine E-Bike Verleihstation zur Straßenverkehrsfläche gehört oder auf privater Fläche Als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO gilt. Eine Zulässigkeit ist aber innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ohne weitere Kennzeichnung möglich.

Im Weiteren wurden Teile des Gehweges im Westen (Othestraße) zur Sicherung des Fußgängerbereiches und Norden (Kölner Straße) zur Sicherung der erforderlichen Zufahrt / Abfahrt zum Parkplatz im Plangebiet in den Bebauungsplan festgesetzt.

Da im Kerngebiet vielfältige Nutzungen auch in diesem Bebauungsplan zulässig sind, ist es auch möglich, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Hier würden dann eine Lieferzufahrt und eine hohe Anzahl an Stellplätzen benötigt. Dadurch verändert sich der Verkehr auf der Kölner Straße, der Othestraße und der Bahnstraße. Im Rahmen einer zu erarbeitenden schalltechnischen Untersuchung werden mögliche

Beeinträchtigungen ermittelt und ggf. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzt.

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

Zum Schutz der Wohn- und Mischbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung besonders auf der nördlich angrenzenden Kölner Straße (B 55) und der westlich angrenzenden Othestraße (K 23) wurden gem. Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. Es handelt sich um passive Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplanes bezogen als flächige Darstellung über die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen festgesetzt werden. Diese werden in die Planzeichnung aufgenommen und sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend konkret festgelegt. Unter Textliche Festsetzungen - Anlage wird ergänzend zur Klarstellung ein Auszug aus dem Schallschutzgutachten zu den Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64 zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 für eine freie Schallausbreitung aufgenommen. Unter Kapitel 7.1 werden die Belange des Immissionsschutzes ergänzend hinlänglich thematisiert.

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

Zur Auflockerung des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzt, dass Stellplatzflächen durch standortgerechte, heimische Bäume zu bepflanzen sind. Hierzu ist in den textlichen Festsetzungen eine Auswahlpflanzliste aufgenommen worden.

Zusätzlich werden die Flachdächer im Plangebiet mit einer Dachbegrünung versehen. Auch hierzu ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen.

5.8 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 Flachdächer in den Kerngebieten MK 01 und MK 02 unterstützt diese Zielsetzung und vermeidet ein unruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Aus klimaschützenden Gründen sind Dachbegrünungen ausdrücklich erwünscht, 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 das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert und dürfen im Bereich der Fassaden eine bestimmte Größe nicht überschreiten.
- Einfriedungen: Entsprechend dem Planungsziel sind Einfriedungen in den Kerngebieten MK 01 und MK 02 mit Ausnahme von Stützmauern und Hecken unzulässig.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Lage der verrohrten Dörspe

Der Bachlauf der Dörspe ist das bestimmende fließende Gewässer in der Stadt Bergneustadt. Er entspringt im Nordosten des Stadtgebietes, passiert die Ortschaften Pernze, Wiedenest und Bergneustadt und mündet bei Derschlag in die Agger. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 – Neue Mitte verläuft die Dörspe auf ca. 290 m unterirdisch und kanalisiert. Diese verrohrte Dörspe wird in Verlauf und Lage in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Überwiegend fließt sie unterirdisch auf öffentlichen Gehwegflächen und Überfahrten nördlich entlang der Bahnstraße. Im äußersten Südwesten jedoch liegen ein sehr geringer Teil (48 qm) der verrohrten Dörspe im Nettobauland des Kerngebiets in nicht überbaren Flächen. Es gelten § 2 LWG NRW (sonstige Gewässer) und § 99 LWG NRW (Duldung der Behörde bei Durchleitung von Wasser über privaten Flächen).

6.2 Werbeanlagen an klassifizierten Straßen: hier Kölner Straße (Bundesstraße 55)

Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der klassifizierten Straße sind gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 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.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Immissionen ein, die jeweils qualifiziert zu betrachten und zu bewerten sind. Der Gesetzgeber hat hierzu verschiedene Möglichkeiten geschaffen, um diese zu beschreiben, zu analysieren und dann geeignete planerische Maßnahmen zu treffen, um dem Ziel gerecht zu werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden können. Hierzu eröffnet auch das Baugesetzbuch Möglichkeiten geeignete Maßnahmen festzulegen, damit dieses Ziel erreicht werden kann.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 erarbeitet1.

Im Fortgang des Verfahrens wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 konkreter, dass im MK01 im Erdgeschoss ein Nahversorger angesiedelt wird. Im Rahmen des Gutachtens soll aufgezeigt und beurteilt werden, welche Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die umliegenden Straßen zu erwarten sind und ob der Betrieb eines Nahversorgers am geplanten Standort aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

---

[1] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ in Bergneustadt, ACCON Köln GmbH, Juli 2020

Gewerbelärm

Die richtlinienkonform durchgeführten Schallausbreitungen liefern das Ergebnis, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet und der näheren Umgebung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Gemäß der Nummer 3.2.1 "Prüfung im Regelfall" der TA Lärm trägt die vom Planvorhaben ausgehende zusätzliche Geräuschbelastung aus schalltechnischer Sicht nicht relevant zur gewerblichen Gesamtgeräuschsituation an den maßgeblichen Immissionsorten bei. Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens liefert somit das Ergebnis, dass das Vorhaben ohne schalltechnische Konflikte umsetzbar ist, sofern die vorgegebenen und in dieser Untersuchung berücksichtigten Berechnungsansätze auftreten.

Es wird vorausgesetzt, dass, wie aus den übermittelten Angaben in der Untersuchung berücksichtigt, der potentielle Nahversorgungsmarkt lediglich im Beurteilungszeitraum tags betrieben werden soll. Mit Pkw-Verkehr durch die Kunden des Marktes ist somit ausschließlich ebenfalls im Beurteilungszeitraum tags zu rechnen. Der Parkplatz bzw. das Parkdeck sowie die Tiefgarage sollen dabei auch von den Mitarbeitern der umliegenden Kleingewerbebetriebe genutzt werden. Eine Nutzung ist dabei ebenfalls nur im Beurteilungszeitraum tags vorgesehen, denn die Berechnungsergebnisse zeigen im Weiteren, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe der bestehenden und geplanten Wohngebäude eine gewerbliche Nutzung der Park- und Tiefgaragenflächen sowie der potentielle Betrieb eines Marktes im Beurteilungszeitraum nachts nicht möglich ist, da ansonsten die Richtwerte an einigen maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden.

Eine besondere planerische Berücksichtigung bzw. Regelung zum gewerblichen Immissionsschutz ist nicht zu treffen.

Verkehrslärm

Die Berechnungen der Straßenverkehrsgeräusche ergaben, dass vorwiegend der nördliche sowie nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stark durch die Verkehrsgeräusche vorbelastet ist. Dabei treten innerhalb des Plangebietes maximale Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) und 75 dB(A) im Beurteilungszeitraum tags und ca. 50 dB(A) bis 65 dB(A) im Beurteilungszeitraum nachts auf. Die neuen Wohnungen auf dem Marktgebäude sind dabei zwischen dem 1.0G und dem 3.0G geplant, sodass die Wohnungen dem Straßenverkehrslärm nicht direkt ausgesetzt sind. Die Berechnungen unter Berücksichtigung des geplanten Gebäudekörpers zeigen, dass an den Fassaden der geplanten Wohnungen im Zeitraum tags maximale Beurteilungspegel von ca. 68 dB(A) und nachts von ca. 62 dB(A) auftreten. Aus den ersten Planunterlagen *(Architektenplan zum konkreten Vorhaben im MK01)* geht hervor, dass die Balkone bzw. Loggien an den südlichen und den westlichen Fassaden geplant sind. Dementsprechend sind diese Außenwohnbereiche überwiegend von der starkbefahrenen Kölner Straße im Norden des Plangebietes abgeschirmt. Bei der weiteren Projektplanung sollte weiterhin darauf geachtet werden, die Außenwohnbereiche möglichst straßenabgewandt zu errichten. Auch die Errichtung des geplanten Laubenganges trägt, sofern dieser überwiegend geschlossen ausgeführt wird, aus schalltechnischer Sicht zur Verbesserung der Wohnsituation bei, da Wohnaufenthaltsräume von den Straßen zusätzlich abgeschirmt werden.

Eine abschließende Berechnung der genauen Pegelunterschiede im Rahmen der Betrachtung des planbedingten Mehrverkehrs konnte in dieser Untersuchung nicht

erfolgen, da keine Daten aus einer detaillierten Verkehrsuntersuchung vorlagen. Es ist davon auszugehen, dass durch den zu erwartenden Mehrverkehr nach der Planumsetzung keine signifikant höheren Pegel an den umliegenden Wohngebäuden zu erwarten sind, da das in dieser Untersuchung berücksichtigte Fahrzeugaufkommen durch die Kunden und Mitarbeiter sowie die Bewohner der Wohnungen, gegenüber dem Straßenverkehrsaufkommen vergleichsweise gering ist. Eine detaillierte Aussage kann jedoch nur abschließend auf der Grundlage genauer Verkehrsdaten für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall erfolgen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im baulichen Verbund Luft- und Körperschallübertragungen innerhalb des Gebäudes zu vermeiden sind. Gemäß der TA Lärm sind bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden in betriebsfremden Räumen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 TA Lärm ebenfalls einzuhalten. Im Rahmen des weiteren Projektverlaufes sollte daher darauf geachtet werden, dass im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise durch einen Sachverständigen geführt werden.

Anforderungen an den passiven Schallschutz

Aus den Berechnungsergebnissen ist abzulesen, dass an den Fassaden im MK01, die der Kölner Straße, besonders dem Bereich des Kreisverkehrsplatzes Kölner Straße / Othestraße zugewandt sind, die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich VI zu erfüllen sind. Die übrigen Fassaden im MK01 müssen die Anforderungen gemäß den Lärmpegelbereichen V und IV erfüllen.

Als Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgende Werte aufgeführt:

tags	65 dB(A)
nachts	55 dB (A):

An den nordwestlichen Rändern des Plangebietes entlang Kölner Straße (B 55) im Knotenbereich zur Othestraße K 23 werden die Orientierungswerte für Kerngebiete um teilweise tags bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. Hierbei ist anzumerken, dass sich diese Pegel ohne Berücksichtigung einer geplanten Bebauung ergeben.

> *Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es:*
> *In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. (...)*
> *Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.*

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neu- oder bei Umbauten gesorgt werden. Mit dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohn und Verkehr zur DIN 18005 wurde die DIN 4109 in NRW als technische Baubestimmung zum

02.01.2019 eingeführt. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 1.7).

Die Bemessung der bauakustischen Eigenschaften der Außenbauteile der Gebäude erfolgt nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1 (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 1.7). Werden nur die Lärmpegelbereiche festgesetzt, so sind die in der Tabelle 7 DIN 4109-1 aufgeführten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an den oberen Grenzen des jeweiligen Lärmpegelbereiches zu berücksichtigen (5 dB(A)-Schritte). Sind auch die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ innerhalb der einzelnen Lärmpegelbereiche dargestellt, so sind diese in der Gleichung 6 der DIN 4109-1 zu berücksichtigen. Die letztere Vorgehensweise erlaubt daher eine genauere Dimensionierung (1 dB(A)-Schritte).

Dabei ist zu beachten, dass der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel ist, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche daher keine Funktion.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung (MK01) und bestehenden Wohnbebauung im MK02 vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung an der Kölner Straße sowie an der Othestraße wurden gem. Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplanvorentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. Es handelt sich um passive Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplanes bezogen als flächige Darstellung über die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen festgesetzt werden. Diese werden in die Planzeichnung aufgenommen und sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend konkret festgelegt. Unter Textliche Festsetzungen – Anlage wird ergänzend zur Klarstellung ein Auszug aus dem Schallschutzgutachten zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. der DIN 4109 für eine freie Schallausbreitung aufgenommen (maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche).

Mit den beschriebenen Maßnahmen ist somit die geplante Nutzung verträglich umsetzbar.

Südlich des Plangebietes ist der Bereich als Gewerbegebiet (GE / GI) festgesetzt. Die schutzbedürftigen Räume, die in diesen gewerblich und industriell genutzten Flächen liegen, sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse und aufgrund der vergleichsweisen großen Entfernung zum Planvorhaben für die Beurteilung der Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 64 nicht relevant.

7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft durch die Festsetzung eines Kerngebietes die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Des Weiteren sind für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der südlichen Bergneustadter Innenstadt Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig, so dass ein vielfältiges Angebot an Nutzungen gewährleistet ist.

Gemäß den Zielen der Planung zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Identität war die südliche Innenstadt neben einem Einzelhandelsstandort bisher auch ein stabiler Wohnstandort. Durch die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet, angefangen

bei der Ansiedlung eines attraktiven Discounters werden weitere Anreize geschaffen, die südliche Bergneustadter Innenstadt lebenswerter und attraktiver zu gestalten.

Aufgrund der Lage südlich der Innenstadt sind vor allem auf und um den Graf-Eberhard-Platz, der sich östlich des Plangebiets befindet, weitere Einzelhandelsbetriebe auf kurzem Weg zu erreichen. Ebenfalls sind sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Kindergarten östlich des Plangebiets fußläufig erreichbar. Durch großflächige Parkplätze in und um das Plangebiet, ist dieser Bereich derzeit über die Bahnstraße sehr gut mit dem privaten PKW erreichbar. In der Planung ist für den im Geltungsbereich bestehenden Parkplatz eine Erweiterung und Anbindung über die Kölner Straße vorgesehen. An den ÖPNV ist das Gebiet unmittelbar durch die Haltestelle „Graf-Eberhard-Platz/ Zentrum“ auf der Kölner Straße angeschlossen.

7.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Der Bebauungsplan greift in seinem Geltungsbereich im Osten die bestehenden Nutzungen auf und dient zur Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung, vereinzelt zur Möglichkeit zur Erweiterung von Bestandgebäuden in Bezug auf die Erschließung. Im westlichen und zentralen Bereich des Geltungsbereiches werden nach Abriss der Bestandsgebäude an der Kölner Straße und an der Othestraße Möglichkeiten zum Neubau eines Handelsbetriebes und zur Erweiterung von Parkplätzen mit einer Erschließung von der Bahnstraße und einer neuen Anbindung an die Kölner Straße geschaffen.

Er erfüllt die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Handel und Wohnen im zentralen Bereich der südlichen Innenstadt.

7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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.

7.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Gemäß den Zielen der Planung zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Identität war die südliche Innenstadt neben einem Einzelhandelsstandort bisher auch ein stabiler Wohnstandort. Durch die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet, angefangen bei der Ansiedlung eines attraktiven Discounters werden weitere Anreize geschaffen, die südliche Bergneustadter Innenstadt lebenswerter und attraktiver zu gestalten.

Im Zuge der Festsetzung eines Kerngebietes mit den Höchstwerten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO GRZ 1,0 kann das Plangebiet vollständig versiegelt werden. Ungeachtet der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB.

Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind bereits durch die bestehende vollständige Versiegelung gegeben. Bei einer weiteren beabsichtigten Bebauung von heute noch unversiegelten Flächen würde es zu einer negativen, klimatischen Wirkung kommen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Es ist jedoch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 64 mit einer vorherrschend vollständigen Versiegelung nicht mit einer weiteren umfassenden Erwärmung zu rechnen, d.h. es ist mit lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes bei vereinzelten Neu- bzw. Ersatzbauten zu rechnen. Demgegenüber stehen jedoch die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit standortgerechten, heimischen Bäumen sowie Dachbegrünungen auf den Flachdächern im gesamten Plangebiet.

Es ist geplant, den beim Rückbau anfallenden Bauschutt zu RCL-Material aufzuarbeiten und im Plangebiet einzubauen. Dadurch ergeben sich u.U. zukünftig Nutzungseinschränkungen und Restriktionen. Um hier jedoch negative Einflüsse auf die Qualität des Grundwassers zu vermeiden, muss der Einbau so erfolgen, dass kein Regenwasser durch das Material hindurchsickert.

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.

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. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe 1 wird in Kürze vorgelegt.

Südlich des Plangebiets befindet sich in einem Industriebetrieb eine IED- Anlage (Industrieemissionsrichtlinie 2010/75/EU) Oberflächenbehandlungsanlage über 30m³, die nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftig ist. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen Störfallbetrieb nach der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU). Somit liegt das Plangebiet nicht im Achtungsabstand bzw. in angemessenem Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5c BImSchG von Störfallbetrieben gem. § 3 Abs. 5a BImSchG. 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 nicht erheblich sind.

<u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u>

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine versiegelte Flächen handelt, die bereits seit Jahren als Parkplatz und als Standort für Handel und Dienstleistungen genutzt wird, ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sowie der rechtskräftigen 6. Änderung dieses Bebauungsplanes (2009) gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Identisch formuliert ist der § 13a Abs. 2 BauGB.

<u>Artenschutzprüfung Stufe 1</u>

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

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

Die Beobachtungen vor Ort wurden ebenerdig vorgenommen und auf Grund der hohen Gebäude, sowie der vielen Winkel und Ecken an den Gebäuden besteht dort die Möglichkeit, dass Nester/ Quartiere vorhanden sind. Während dieser Begehung konnten keine optischen Nachweise von Gebäudebrütern und/oder Fledermäusen erbracht werden. In der Tiefgarage konnten jedoch Nester von Amseln nachgewiesen werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Arten können durch Rodungen von Gehölzen, Emissionen wie Lärm und Erschütterungen sowie visuelle Störreize durch Baumaschinen und Personen beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu minimieren. Zu diesen Maßnahmen gehören Bauausschlusszeiten, die Gebäuderück- und Umbauten nur in der Zeit zwischen November und Februar zulassen. Durch Berücksichtigung der Brut- und Aufzuchtzeit der vorhandenen Vogelarten und der Bruten aller wildlebenden Vogelarten erweitert sich der Zeitraum der Bauausschlusszeiten und die Ausschlusszeit zum Entfernen von Gehölzen auf Oktober bis einschl. Februar.

7.6 Boden / Grundwasser / Altlasten

Boden

Die Böden im Plangebiet sind mit Stand der 3. Auflage 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 Bodenarten des Oberbodens ist schluffiger Lehm.

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.

Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 nicht bekannt.

7.7 Belange der Wirtschaft

Wesentlich ist die Sicherung der lokalen Wirtschaft und somit die Sicherung der vorhandenen und geplanten Nutzungen. So werden im Bebauungsplan neben der Versorgung die Bestandsnutzungen der lokalen Wirtschaft, wie Geschäfts- und Wohnnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und innenstadt-verträgliche Gewerbebetriebe langfristig gesichert und damit zugelassen. So ist vor allem gewährleistet, dass eine verbrauchernahe Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in der Innenstadt erhalten bleibt und das der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Bergneustadt“ gestärkt wird.

Das Kerngebiet mit der allgemeinen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gewährleistet in Verbindung mit der Lage des Geltungsbereichs im „Hauptzentrum“ gem. Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Verträglichkeit und löst keine Konkurrenzsituation zu anderen Versorgungszentren aus.

7.8 Verkehr

Da das Gebiet bereits in der Vergangenheit über verschiedene Lebensmittel- und Einzelhandelsgebäude verfügte, besteht schon eine hohe Anzahl an Parkplätzen sowie eine Erschließung. Der Bebauungsplan sieht vor die bisherige Nutzung lediglich moderner anzuordnen. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch private PKW ist somit nicht zu erwarten, da es eine gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und zwei Ausfahrten, zum einen nach Norden zur B55 und zum anderen nach Süden zur Bahnstraße gibt.

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Graf-Eberhard-Platz / Zentrum, so dass die Bewohner der Innenstadt eine gute Anbindung an den ÖPNV haben. An dieser Haltestelle halten die Linien 301, 313, 314 und 315, die in Richtung Olpe und innerhalb Bergneustadts fahren. Aufgrund des stattgefundenen Umbaus und der Umgestaltung / Verkehrsberuhigung der Kölner Straße wurde die Bushaltestelle der Linien Richtung Gummersbach an die Bahnstraße südlich der Sparkasse verlegt.

7.9 Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Löschwasserversorgung

Es ist eine Löschwassermenge (max. 2 Stunden) bei einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO von 1.600 l/ min. sicherzustellen und ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Diese Vorgaben werden im Baugenehmigungsverfahren im Detail geprüft.

Entwässerung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Bergneustadt im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die Kölner Straße zur Kläranlage Schönenthal abgeführt.

Da es sich im Geltungsbereich teilweise um eine Bebauung handelt, die vor 1996 erfolgte ist nach § 44 Landeswassergesetz ein Anschluss an das bestehende Mischwassersystem möglich.

7.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Planung werden die über dem Discounter gelegenen Flächen dem Wohnen zugeführt und verringern somit den Druck auf die Fläche. Darüber hinaus wird die Neubebauung energieeffizient. Die Bestandsgebäude werden saniert und kommen somit auch dem Klimaschutz zugute, da eine Neuversiegelung an anderer Stelle unterbleibt.

Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrünungen auf Flachdächer sowie Baumpflanzungen auf den Parkplatzflächen festgesetzt.

7.11 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Im Januar 2019 wurde für die Altstadt sowie für die Stadtmitte ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) entwickelt und am 26. Februar 2019 durch den Rat als Handlungskonzept beschlossen. Hierbei wurde die soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Ausgangssituation analysiert um anschließend Maßnahmen zu formulieren. Im Zuge der Analyse des Kultur- Sozial- und Wirtschaftsraumes wurde auch auf das Projekt „Neue Mitte“ eingegangen:

„Wenn es gelingt, die geplanten Einzelhandelsflächen mit attraktiven Betrieben zu belegen, wird diese Projektentwicklung wichtige Impulse zur Belebung und Weiterentwicklung der Bergneustädter Innenstadt geben“ (ISEK 2019).

In dem Einzelhandelsgutachten von 2011 wurde neben einer gesamtstädtischen Analyse Bergneustadts eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt vorgenommen und ein künftiges Leitbild der Stadt Bergneustadt zur Steuerung des Einzelhandels entwickelt.

Oberste Priorität hat dabei die Sicherung und Stärkung der Bergneustädter Innenstadt, der Nahversorgung und aller sonstigen Einzelhandelsstandorte. Das bedeutet u.a., dass bei Investitions- und Ansiedlungsinteresse vornehmlich der zentrale Versorgungsbereich, besonders in der Innenstadt zu berücksichtigen ist, um die Sicherung bzw. den Ausbau dieser Einzelhandelsstandorte zu gewährleisten.

Als Maßnahme D5 ist für die neue Mitte eine grundlegende Sanierung des Stadthotels und des alten Textil-Zentrums vorgesehen. Die Kaufhalle sowie zwei weitere Häuser an der Othestraße wurden bereits abgerissen. Auf der so entstehenden Freifläche soll ein modernes Wohn- und Geschäftshaus entstehen, das einen neuen Anker in der Mitte der Innenstadt bilden wird.

Nachdem der Einzelhandelsbesatz nun konkretere Formen angenommen hat, muss das Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt aus dem Jahr 2011 angepasst werden und der Bebauungsplan Nr. 64 „Neue Mitte“ mit stichhaltigen Begründungen zum Thema Einzelhandel weitergeführt werden.

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

Die Dörpse fließt von Osten nach Westen in das Plangebiet hinein. Auf der Höhe der Nord-Süd verlaufenden Bahnstraße wird sie kanalisiert unter die Oberfläche verlegt und kommt erst unmittelbar westlich der Othestraße wieder zum Vorschein (vgl. auch Kap. 5). Durch diese Maßnahme ist im Plangebiet nicht mit Gefahren durch Hochwasser zu rechnen.

Detailliertere 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..

7.13 Sachgüter

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

8. HINWEISE

8.1 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 ich 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 Denkmaischutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.2 Höhe baulicher Anlagen

Sollten bauliche Anlagen einschl. untergeordneten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten.

9. FLÄCHENBILANZ

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von	ca. 10.950 qm
davon Kerngebiet gem. § 7 BauNVO	ca. 9.150 qm
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 1.800 qm

Aachen, den 04.08.2020

Planungsgruppe **MWM**