

Bebauungsplan Nr. 65
der Stadt Bergneustadt
„Dreiort-Ost“

Abwägungsvorschläge
(lfd. Nrn. 1-4)

zu den eingegangenen Anregungen
gemäß § 3 Abs.1 BauGB
und
gem. § 4 Abs.1
aus der frühzeitigen Beteiligung

1. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Schreiben vom 07.07.2020

Klein, Verena

Von: Hunscheidt, Hans <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Dienstag, 7. Juli 2020 12:02
An: Schmidke, Elmira
Cc: Nellesen, Nico
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 65 - Dreiort-Ost hier: Frühzeitige Beteiligung

Ihr Schreibe vom 06.07.2020
Bebauungsplan Nr. 65 - Dreiort-Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Schmidke,

auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dörspe und Othe und die daraus resultierenden Maßnahmen bzw. weiteren Genehmigungen wurde in der Textlichen Festsetzung unter 3.2 hingewiesen.

Ansonsten ist aus Sicht des Dezernates 54 (Obere Wasserbehörde) keine Betroffenheit erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 – Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 221 147 - 4068
Telefax: + 49 221 147 - 2879
E-Mail: hans.hunscheidt@brk.nrw.de

<https://www.brk.nrw.de/>
<https://twitter.com/BezRegKoeln>
<https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dörspe und Othe und die daraus resultierenden Maßnahmen bzw. weiteren Genehmigungen wurde in den Textlichen Festsetzungen unter 3.2 hingewiesen.

Ansonsten ist aus Sicht des Dezernates 54 (Obere Wasserbehörde) keine Betroffenheit erkennbar.

Planerische Stellungnahme

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

2. Straßen NRW, Schreiben vom 15.07.2020

Klein, Verena

Von: Rolf.Bussmann2@strassen.nrw.de
Gesendet: Mittwoch, 15. Juli 2020 06:25
An: Schmidke, Elmira
Cc: Alexandra.Langenhagen@strassen.nrw.de;
Pascal.Mentenich@strassen.nrw.de; Thomas.Frohn@strassen.nrw.de
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 65 - Dreiert-Ost hier: Frühzeitige Beteiligung
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Frau Schmidke,

das o. g. Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an den Abschnitt 72.4 der B 55, Ortsdurchfahrt und berührt somit wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung.

Um eine qualifizierte Aussage meinerseits zum zukünftigen Ziel- und Quellverkehr des festgesetzten Mischgebietes machen zu können, bitte ich zunächst einmal um die Erstellung eines Verkehrsgutachtens.

Die Verkehrsqualität sowie die Leistungsfähigkeit ist darin gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS) mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommens des von Ihnen festgesetzten Mischgebietes und einem Prognosehorizont für das Jahr 2030 nachzuweisen.

In wie weit der unter dem Punkt 2.2 (Bestand und Umgebung) beschriebene derzeitige Zugang zur Brachfläche über die Mühlenstraße auch zukünftig, was die Anbindung des Discounters betrifft, eine Rolle spielt, ist Ihrer Begründung leider nicht zu entnehmen. Auch dieser Punkt sollte ggfs. in dem noch vorzulegenden Verkehrsgutachten eine entsprechende Berücksichtigung finden.

Des Weiteren bitte ich um Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte:

- Die an die klassifizierte Straße angrenzenden Grundstücke sind zu dieser hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

- Dem Straßengelände darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Wasser ist deshalb außerhalb des Straßengeländes zu fassen und auch abzuleiten.

- Die geplanten Bautätigkeiten für das neue Mischgebiet haben aus dem Plangebiet heraus zu erfolgen; Bautätigkeiten von der B 55 aus werden nicht gestattet.

- Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der klassifizierten Straße sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf diesen weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Darüber hinaus bitte ich um Berücksichtigung der nachfolgenden Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

- Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. Ein bepflanzter Geländestreifen entlang der Straßen reicht als Lärmschutz nicht aus.
- Unter Hinweis auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm (der B- Straße) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten „wesentlichen Änderungen an Straßen“ (z. B. neue Kreuzung, neue

Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig deshalb keine Forderungen gestellt werden.

Ich bitte Sie abschließend um weitere Beteiligung und um frühzeitige Abstimmung der Erschließungsplanung. Im Rahmen der weiteren Abstimmungen behalte ich mir ergänzende Forderungen vor. Über Ihren Entscheid zu den vorstehenden Ausführungen bitte ich Sie mich entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen aus Köln,
Im Auftrag

Rolf Bussmann

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln
Abt. 4 / Anbau/Recht
Deutz-Kalker-Str. 18-26
50679 Köln

Telefon: 0221/8397-234
Fax: 0221/8397-105
E-Mail: rolf.bussmann2@strassen.nrw.de

- 2.1 Das o. g. Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an den Abschnitt 72.4 der B 55, Ortsdurchfahrt und berührt somit wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung. Um eine qualifizierte Aussage seitens Straßen.NRW zum zukünftigen Ziel- und Quellverkehr des festgesetzten Mischgebietes machen zu können, wird zunächst einmal um die Erstellung eines Verkehrsgutachtens gebeten.

Die Verkehrsqualität sowie die Leistungsfähigkeit ist darin gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS) mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des von Ihnen festgesetzten Mischgebietes und einem Prognosehorizont für das Jahr 2030 nachzuweisen.

Planerische Stellungnahme

In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung (Iademacher plan + beraten) sind die Zahlen zu dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kölner Straße (B 55) / Ein-Ausfahrt in das Plangebiet analysiert und bewertet worden (Details vgl. Verkehrsuntersuchung).

Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 enthält daher insbesondere Aussagen zu:

- den heute bestehenden Verkehrsbelastungen im Bereich des o.g. Knotenpunktes sowie Ermittlung des künftig zu erwartendem täglichem Verkehrsaufkommen
- der Ermittlung der künftigen Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt sowie
- eine gutachterliche Einschätzung der verkehrstechnischen und städtebaulichen Verträglichkeit der Zusatzverkehre respektive der Gesamtverkehrsbelastung.

Zur Abbildung einer möglichen Verkehrsentwicklung auf der B 55 wird als ein vereinfachter Prognoseansatz eine Zunahme der Bestandsverkehre (ohne die beiden Einzelhandelsmärkte) um 10 % unterstellt (Prognose Null-Fall).

Für den Prognose Plan-Fall (mit Einbeziehung der vorhabenbedingten Planung) werden die Richtungsverteilung der zu- und abfließenden Verkehre (Verkehrszählung 2017), der Mitnahmeeffekt und die Verkehrssituation mit den höchsten Verkehrsstärken (detailliert vgl. Verkehrsuntersuchung, Kap. 4.5 S. 20) ermittelt.

Diese in der Untersuchung geschätzten Werte entsprechen dem Prognosejahr 2030.

Die ermittelten Verkehrsstärken sind Grundlage für die Beurteilungen der Verkehrsqualität. Die Beurteilung des Verkehrsablaufs an einem Knotenpunkt erfolgt anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) vorgegebenen Berechnungsmethoden. Hierbei werden die aktuellen Verfahren des HBS 2015 genutzt.

Im Analysefall zeigt sich die Einmündung B 55 / Ein- und Ausfahrt Plangebiet voll leistungsfähig und weist einen stabilen Verkehrsablauf auf. Die HBS-Berechnungen ergeben Beurteilungen in der Qualitätsstufe (QSV) B für den Vormittag und C am Nachmittag. Die mittleren Wartezeiten in der Ausfahrt des Marktes auf die Kölner Straße betragen maximal 22 s. Im Planfall bleibt auch mit dem zunehmenden Verkehrsaufkommen der Verkehrsablauf an der Einmündung stabil. Die steigenden Verkehrsstärken, insbesondere im Zu- und Abfluss in das Plangebiet führen zwar zu einer Verschlechterung der Beurteilung nach HBS um je eine Stufe, mit den dann erreichten Qualitätsstufen C und D wird aber immer noch eine ausreichende Qualität im Verkehrsablauf gewährleistet. Da am Nachmittag die Grenze zur QSV D nur leicht überschritten wird, sind auch in diesem Zeitintervall noch ausreichende Leistungsreserven des Knotenpunktes gegeben. Die Aufstelllänge des Linksabbiege-Fahstreifens im Querschnitt der östlichen Kölner Straße ist auch im Planungsfall ausreichend bemessen. Rechnerisch wird in allen Lastfällen eine Staulänge von über einem Fahrzeug nicht überschritten. Damit kann eine Überstauung des Abbiegefahstreifens auf den Hauptfahstreifen für den Normalfall ausgeschlossen werden.

Somit bleibt auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Mischgebiet (vorhabenbedingt zwei Einzelhandelsmärkte) 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 den Bebauungsplan Nr. 65 Nr. 65 „Dreiort-Ost“ auch in einem ungünstigen Lastfall eine gesicherte Erschließung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches attestiert werden.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung wird in Kap. 6.8 der Planbegründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 2.2 In wie weit der unter dem Punkt 2.2 (Bestand und Umgebung) beschriebene derzeitige Zugang zur Brachfläche über die Mühlenstraße auch zukünftig, was die Anbindung des Discounters betrifft, eine Rolle spielt, ist Ihrer Begründung leider nicht zu entnehmen. Auch dieser Punkt sollte ggfs. in dem noch vorzulegenden Verkehrsgutachten eine entsprechende Berücksichtigung finden.

Planerische Stellungnahme

Eine offizielle private oder öffentliche Wegebeziehung über die Brachfläche zum Mühlenweg ist nicht in Planung, ist ebenfalls nicht im Bebauungsplan festgesetzt und wird auch künftig nicht vorgesehen. Eine Ergänzung hierzu wird in die Planbegründung in Kap. 4.4 aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 2.3 Die an die klassifizierte Straße angrenzenden Grundstücke sind zu dieser hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

Planerische Stellungnahme

Es wird in die Offenlagefassung in den gestalterischen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass zur Kölner Straße außerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches Einfriedungen in Form von Stahlgitterzäunen errichtet werden müssen. Zur besseren und ökologisch wertvolleren Gestaltung können diese in höhengleiche Hecken aufgestellt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 2.4 Dem Straßengelände darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Wasser ist deshalb außerhalb des Straßengeländes zu fassen und auch abzuleiten.

Planerische Stellungnahme

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.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 2.5 Die geplanten Bautätigkeiten für das neue Mischgebiet haben aus dem Plangebiet heraus zu erfolgen; Bautätigkeiten von der B 55 aus werden nicht gestattet.

Planerische Stellungnahme

Die Teilstellungnahme ist nicht bebauungsplan-relevant.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

- 2.6 Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der klassifizierten Straße sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf diesen weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Planerische Stellungnahme

Es wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.3 eine nachrichtliche Übernahme wie folgt aufgenommen:

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

Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der klassifizierten Straße sind gem. § 9 Abs. 3a 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.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 2.7 Darüber hinaus bitte ich um Berücksichtigung der nachfolgenden Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. Ein bepflanzter Geländestreifen entlang der Straßen reicht als Lärmschutz nicht aus.

Unter Hinweis auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm (der B– Straße) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.

Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten „wesentlichen Änderungen an Straßen“ (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig deshalb keine Forderungen gestellt werden.

Planerische Stellungnahme

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen. 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 für die überbaubaren Flächen aufgenommen und sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend konkret festgelegt. Unter Textliche Festsetzungen – Ziff. 5 Anlage 2 wird ergänzend zur Klarstellung ein Auszug aus dem Schallschutzgutachten zu den Darstellungen der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 für eine freie Schallausbreitung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 2.8 Es wird abschließend um weitere Beteiligung und um frühzeitige Abstimmung der Erschließungsplanung gebeten. Im Rahmen der weiteren Abstimmungen behält Straßen.NRW sich ergänzende Forderungen vor. Es wird darum gebeten über Ihre Entscheidung zu den vorstehenden Ausführungen entsprechend in Kenntnis gesetzt zu werden.

Planerische Stellungnahme

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine detaillierte Abstimmung mit Straßen.NRW.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

mir daher momentan nicht möglich, es ergehen nur folgende Hinweise: Um einen funktional gleichwertigen Retentionsraumausgleich zu erzielen, sollte das Ersatzvolumen nach Möglichkeit überwiegend in den Bereichen geschaffen werden, die angrenzend an das heutige Überschwemmungsgebiet noch nicht bei HQ100 überflutet werden. Der Bauherr ist auf die potenzielle Hochwassergefahr und seine damit verbundene Eigenverantwortung in Bezug auf eine entsprechende Vorsorge unbedingt hinzuweisen. Die Bebauung des Grundstückes sollte hochwasserangepasst erfolgen.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer auch für schweres Arbeitsgerät, zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband z. B. zur Sicherung des Abflusses, muss jederzeit gewährleistet werden. Allgemeiner Hinweis zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung: Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer oder die Mischwasserkanalisation unbedingt Vorrang einzuräumen.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Hünninghaus (Gewässerentwicklung) unter der Telefon-Nr. 02261/361146 oder Herrn Gorres (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr. 02261/361160.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand
Im Auftrag
gez. Erika Hamböcker

- 3.1 Aus Sicht der Abwasserbehandlung wird Ihnen mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Der Bereich ist im Netzplan der Kläranlage Schöenthal als Mischsystem enthalten.

Planerische Stellungnahme

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

- 3.2 Aus Sicht des Bereiches Gewässerunterhaltung und –entwicklung wird Ihnen mitgeteilt, dass das Planungsgebiet im Süden von der Dörspe begrenzt wird. Die neu geplanten Bauwerke liegen teilweise in ihrem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es wird begrüßt, dass der Gewässerrandstreifen, von an jeder Stelle mindestens 5 m Breite ab Böschungsoberkante, im Geltungsbereich gesichert wird und entlang der Dörspe Flächen für Anpflanzungen von standortangepassten, heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Dennoch werden gegen die geplante Bebauung, von Seiten des Aggerverbandes, nur dann keine Bedenken erhoben, wenn

nachgewiesen werden kann, dass der in Anspruch genommene Retentionsraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

In den vorliegenden Unterlagen wird zwar erwähnt, dass zusätzlicher Retentionsraum von 54 m³ geschaffen werden soll, es wird aber weder weiter ausgeführt wo und wie dieser zusätzliche Retentionsraum entsteht, noch wird dargelegt, wieviel Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet durch die Neubebauung verloren geht. Eine detaillierte Stellungnahme zu diesem Thema ist daher momentan nicht möglich.

Planerische Stellungnahme

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein hydraulisches Gutachten für die Dörspe und deren Überschwemmungsgebiet im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 65 erarbeitet.

Dieses Gutachten wurde durch die Untere Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises geprüft und anerkannt.

Ergänzend auf Nachfrage in Reaktion auf die Stellungnahme vom Aggerverband wurde beim Gutachter eine fachliche Stellungnahme bezüglich des hydraulischen Retentionsvolumens angefordert. Diese Stellungnahme verweist darauf, dass das Gelände mit der neuen Bebauung angepasst werden muss, um Ausgleichsvolumen zu schaffen und um keine Verschlechterung der Hochwassersituation für die Nachbargrundstücke zu verursachen. Ohne die Geländeabpassungen wäre der Wasserspiegel unzulässig erhöht worden. Um dies zu verhindern wurde eine Geländeabsenkung (Grabensystem) östlich und südlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Zusätzlich zur Absenkung der Wasserspiegellage wird durch den Graben zusätzliches Retentionsvolumen auf dem Grundstück geschaffen.

Durch die Errichtung des neuen Gebäudes im Osten geht im Planzustand Überflutungsfläche verloren. Zusätzlich zur Absenkung des Hochwasserspiegels wird durch den Graben ein zusätzliches Retentionsvolumen auf dem Grundstück geschaffen. Im Ist-Zustand werden bei einem Hochwasserereignis HQ100 ca. 511 m³ Retentionsvolumen genutzt. Durch die Planung gehen 275 m³ dieses Volumens verloren, werden allerdings durch 565 m³ Retentionsvolumen ersetzt. Diese 565 m³ setzen sich aus ca. 126 m³ auf den neuen Flächen sowie ca. 203 m³ durch die Bodenabsenkung (Grabensystem) zusammen. Somit wird durch die Planung ein Retentionsvolumen von ca. 54 m³ Retentionsvolumen im Plangebiet neu geschaffen. Damit werden die Retentionsflächen umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.

Die Ausführungen der Stellungnahme einschließlich Lageplan werden in der Begründung im Kap. 6.11 ergänzt. Konkrete Flächen zum Ausgleich (Geländeabsenkungen) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 3.3 Um einen funktional gleichwertigen Retentionsraumausgleich zu erzielen, sollte das Ersatzvolumen nach Möglichkeit überwiegend in den Bereichen geschaffen werden, die angrenzend an das heutige Überschwemmungsgebiet noch nicht bei HQ100 überflutet werden. Der Bauherr ist auf die potenzielle Hochwassergefahr und seine damit verbundene Eigenverantwortung in Bezug auf eine entsprechende Vorsorge unbedingt hinzuweisen. Die Bebauung des Grundstückes sollte hochwasserangepasst erfolgen.

Planerische Stellungnahme

Dem Bauherrn ist die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Überschwemmungsgebiets bekannt. Die Bebauung wird hochwasserangepasst erfolgen.

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen zum Hochwasserschutz:

„Das Ersatzvolumen zum funktional gleichwertigen Retentionsraumausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den Bereichen erfolgen, die angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht bei einem Hochwasserereignis überflutet werden.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 3.4 Die Zugänglichkeit zum Gewässer auch für schweres Arbeitsgerät, zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband z. B. zur Sicherung des Abflusses, muss jederzeit gewährleistet werden.

Planerische Stellungnahme

Über den öffentlichen Weg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – im Westen des Geltungsbereiches) ist die Zugänglichkeit zur Dörspe zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten gewährleistet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

- 3.5 Allgemeiner Hinweis zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung:
Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer oder die Mischwasserkanalisation unbedingt Vorrang einzuräumen.

Planerische Stellungnahme

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. Eine Einleitung in die Dörspe wird nicht angestrebt, da eine Versickerung nach der Bodenkarte NRW des Geologischen Dienstes NRW nicht empfohlen wird.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

4. Industrie- und Handelskammer zu Köln, Schreiben vom 18.08.2020



IHK Köln | Geschäftsstelle Oberberg
Postfach 100464, 51604 Gummersbach

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister
Postfach 1453
51692 Bergneustadt

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
61-26-01 | 06.07.2020

Unser Zeichen | Ansprechpartner
mat | Katarina Matesic

E-Mail
Katarina.Matesic@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2261 8101-9956 | +49 2261 8101-9959

Datum
18. August 2020

BP Nr. 65 – Dreiort Ost

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist geplant, den BP Nr. 65 zu errichten, um Flächen südlich der Kölner Straße und westlich der Mühlenstraße zu überplanen. Dabei sollen die Baugrenzen so angepasst werden, dass zum einen im Westen des Geltungsbereiches der bestehende Discounter in ein neu zu planendes Gebäude umzieht. Das ungenutzte Gebäude wird abgerissen und neu gebaut. Dort soll sich ein Drogeriemarkt ansiedeln.

Die IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg, äußert gegen diese Bauleitplanung Bedenken. Die Stadt Bergneustadt hat 2011 ein Einzelhandelskonzept verabschiedet. Das Vorhaben liegt demnach nicht im zentralen Versorgungsbereich.

Laut Urteil VGH München, vom 28.02.2017 (Az.: 15 N 15.2042) wäre der vorliegende Bebauungsplan unwirksam, da eine landesplanerisch unerwünschte Agglomeration vorliegt. Eine Agglomeration kann aus vielen oder nur zwei Betrieben bestehen. Trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Trennung der Märkte besteht schon aufgrund der Nachbarschaft, der sich gegenseitig ergänzenden Warensortimente und der gemeinsamen Parkflächen ein räumlich-funktioneller Zusammenhang. Damit entsteht eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für Kunden sowie ein besonderer Anreiz, beide Betriebe zeitlich gemeinsam aufzusuchen.

Auch verstößt die Stadt gegen das Ziel 8. des LEP NRW „Großflächiger Einzelhandel“, wonach Gemeinden „dem Entstehen neuer [...] zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche“ entgegenwirken müssen.

Darüber hinaus beklagen die Innenstädte durch die Corona-Pandemie ein Wegbrechen von Einzelhandelsumsätzen. Aller Voraussicht nach wird dies in Zukunft zu weiteren Schließungen von Einzelhandelsgeschäften, zum Teil auch bedingt durch eine Zunahme von Online-Käufen während der Pandemie, und damit zu einem möglichen Trading Down Prozess führen.

Mit dem BP 65 kann eine weitere Schwächung der Innenstadt stattfinden, weil Kunden abgezogen werden. Dagegen sollte die Stärkung der Innenstadt im Vordergrund stehen.

Auch werden positive Begründungen für verkaufsoffene Sonntage in der Innenstadt immer schwerer aufzustellen sein.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, die bereits erhaltenen Städtebaufördermittel zurück zahlen zu müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Gez.
Dipl.-Geogr. Katarina Matesic
Referentin | Leiterin Standortpolitik
Geschäftsstelle Oberberg

- 4.1 Es ist geplant, den BP Nr. 65 zu errichten, um Flächen südlich der Kölner Straße und westlich der Mühlenstraße zu überplanen. Dabei sollen die Baugrenzen so angepasst werden, dass zum einen im Westen des Geltungsbereiches der bestehende Discounter in ein neu zu planendes Gebäude umzieht. Das ungenutzte Gebäude wird abgerissen und neu gebaut. Dort soll sich ein Drogeriemarkt ansiedeln. Die IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg, äußert gegen diese Bauleitplanung Bedenken. Die Stadt Bergneustadt hat 2011 ein Einzelhandelskonzept verabschiedet. Das Vorhaben liegt demnach nicht im zentralen Versorgungsbereich.

Planerische Stellungnahme

Der Bebauungsplan Nr. 65 wird als Angebotsbebauungsplan mit der Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO aufgestellt.

In einem Mischgebiet sind eine Vielzahl von Nutzungen zulässig. Es ist richtig, dass vorhabenbedingt zwei Einzelhandelsbetriebe vorgesehen sind. Ein Angebotsbebauungsplan ist aber im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Verwirklichung eines Planvorhabens innerhalb einer Frist zum Ziel hat, auf Langfristigkeit ausgelegt.

Es ist richtig, dass der Geltungsbereich nicht im zentralen Versorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept liegt, aber es sind nachweislich (vgl. unten) keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als dass im Mischgebiet die ansonsten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeschränkt wird.

Abstimmungsergebnis:

- 4.2 Laut Urteil VGH München, vom 28.02.2017 (Az.: 15 N 15.2042) wäre der vorliegende Bebauungsplan unwirksam, da eine landesplanerisch unerwünschte Agglomeration vorliegt. Eine Agglomeration kann aus vielen oder nur zwei Betrieben bestehen. Trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Trennung der Märkte besteht schon aufgrund der Nachbarschaft, der sich gegenseitig ergänzenden Warensortimente und der gemeinsamen Parkflächen ein räumlich-funktioneller Zusammenhang. Damit entsteht eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für Kunden sowie ein besonderer Anreiz, beide Betriebe zeitlich gemeinsam aufzusuchen.

Planerische Stellungnahme

Der Verweis auf ein Urteil des VGH München wird zurückgewiesen. Hier geht es um eine Besonderheit der bayerischen landesplanerischen Regelung: Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe) sind hiernach grundsätzlich in nicht-zentralen Orten nicht allgemein zulässig. Lediglich ausnahmsweise sind diese, aber nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und bis zu einer max. Verkaufsfläche von 1.200 qm auch in nicht-zentralen Orten, so bayerisches Landesrecht. Da der geplante Standort in einem nicht-zentralen Ort gelegen war und in benachbarten Mischgebieten die Ansiedlung von Handel nicht ausgeschlossen war, war nach Auffassung des VGH München die Zielvorgabe des LEP verletzt, da mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche gesamt in der Gemeinde entstehen könnten.

Diese Regelungslage ist auf NRW nicht übertragbar, hier ist jede Kommune zentral und eine Größenbegrenzung in Abhängigkeit von der Zentralitätsstufe gibt es nicht. Auf der Ebene des Bauplanungsrechts dürfen mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht zusammengerechnet werden, allenfalls unter dem Gesichtspunkt der Funktionseinheit, die jedoch hier nicht vorliegt. Das ist nur in den Ländern denkbar, in denen es echte Agglomerationsverbote oder eine Regelung dergestalt gibt, dass mehrere auch nicht großflächige Betriebe wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen sind.

Es ist somit zu unterscheiden zwischen Funktionseinheit und Agglomeration.

Eine Funktionseinheit ist dadurch gekennzeichnet, dass:

- mehrere eng benachbarte Betriebe gemeinschaftlich abgestimmt am Wettbewerb teilnehmen,
- einzelne Betriebe in einem einheitlichen Gebäude untergebracht sind,
- die verschiedenen Läden/Märkte aus Sicht des Kunden „nach Art eines typischen Einkaufszentrums“ untereinander und in Verbundenheit in Erscheinung treten,
- gemeinsam betriebliche Kapazitäten – etwa durch Vorhaltung eines gemeinsamen Parkplatzes – genutzt werden.

Der Agglomerationseffekt besagt, dass durch die räumliche Konzentration mehrerer (auch kleinflächiger, < 800 qm) Einzelhandelsbetriebe eine Steigerung der Attraktivitätswirkung aller Betriebe bewirkt wird. Zwar haben Drogerie und Discounter einen gemeinsamen Parkplatz und jeweils ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, aber die Drogerie ist spezialisiert auf Drogeriewaren, der Discounter auf Nahrungs- und Genussmittel. Im Übrigen sind beide selbstständige Einzelhandelsbetriebe, die durch ihre Nachbarschaft wohnsiedlungsräumlich integriert sind und der umliegenden Wohnbevölkerung zur Nahversorgung dienen. Daher ist es auch nicht zwingend erforderlich, für die Betriebe ein Sondergebiet festzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

- 4.3 Auch verstößt die Stadt gegen das Ziel 8. des LEP NRW „Großflächiger Einzelhandel“, wonach Gemeinden „dem Entstehen neuer [...] zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche“ entgegenwirken müssen.

Planerische Stellungnahme

Die Agglomerationsregelung gemäß dem Ziel 6.5.8 des LEP NRW ist zu beachten. Allerdings steht der Gemeinde ausweislich der Begründung zu Ziel 6.5.8 ein eigener Einschätzungsspielraum zu. Sie ist verpflichtet, sich mit den Folgen der Planung zu beschäftigen

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

- 4.4 Darüber hinaus beklagen die Innenstädte durch die Corona-Pandemie ein Wegbrechen von Einzelhandelsumsätzen. Aller Voraussicht nach wird dies in Zukunft zu weiteren Schließungen von Einzelhandelsgeschäften, zum Teil auch bedingt durch eine Zunahme von Online-Käufen während der Pandemie, und damit zu einem möglichen Trading Down Prozess führen.
Mit dem BP 65 kann eine weitere Schwächung der Innenstadt stattfinden, weil Kunden abgezogen werden. Dagegen sollte die Stärkung der Innenstadt im Vordergrund stehen.
Auch werden positive Begründungen für verkaufsoffene Sonntage in der Innenstadt immer schwerer aufzustellen sein.
Darüber hinaus besteht die Gefahr, die bereits erhaltenen Städtebaufördermittel zurück zahlen zu müssen.

Planerische Stellungnahme

In einer Verträglichkeitsanalyse zu den Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 65 (Stadt+Handel, 10/2020) wird die Verträglichkeit nachgewiesen: Im Ergebnis sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung, besonders des Hauptzentrums Bergneustadt, von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Die Nutzungen im Bebauungsplan sind wohnsiedlungsräumlich integriert und es dient überwiegend der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung.

Landesplanerisch steht dem Bebauungsplan auch nicht dem Ziel zur Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen entgegen (Ziel 6.5.8), da der Bereich im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist (Ziel 6.5.1). Der Standort erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5.2 und dient nachweislich der wohnortnahen Versorgung. Entsprechend der vorgenommenen Analyse möglicher absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (näheres vgl. Verträglichkeitsanalyse, Kap. 6) und deren städtebaulichen Bewertungen werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst (Ziel 6.5.3 ist demnach erfüllt).

Daher kann das Planvorhaben als konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019 bewertet werden. Es handelt sich somit um eine „atypische“ Einzelhandelsagglomeration von der keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO ausgehen. Eine Festsetzung als Mischgebiet ist folglich möglich.

Es wird jedoch gem. § 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO die ansonsten allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten auf solche eingeschränkt mit der Festsetzung:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt 2012.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird und aufgrund der vorgesehenen Konkretisierung zweier Bauvorhaben vorhabenbezogen erscheint. Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind die festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt. Somit ist eine breite Nutzungsmischung langfristig zulässig.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens wird in der Planbegründung Kap. 6.7 ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: