Bebauungsplan Nr. 65

der Stadt Bergneustadt

„Dreiort-Ost“

Abwägungsvorschläge
(lfd. Nrn. 1-6)

zu den eingegangenen Anregungen
gemäß § 3 Abs.2 BauGB
und
gem. § 4 Abs.2 BauGB
aus der Offenlage

1. Bezirksregierung Köln, Dezernat 32, Schreiben vom 08.12.2020, 16.03.2021 und 22.06.2021

Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister
Fachbereich 4 – Bauen, Planung, Umwelt
Rathaus
Kölner Str. 256

51702 Bergneustadt

vorab per E-Mail

Datum: 08. Dezember 2020
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

Auskunft erteilt:
Nina Wahrhusen
Stefan Haentjes
nina.wahrhusen@brk.nrw.de
Zimmer: K 714
Telefon: (0221) 147 - 2094
2224
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDDXXX
Zahlungsavise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Telefongespräch mit Herrn Haentjes vom 07.12.2020 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 65 Dreiort-Ost
Bitte um landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG NRW

Sehr geehrter Herr Wagner,
sehr geehrte Frau Klein,

aus gegebenen Anlass möchte mein Haus als Regionalplanungsbehörde und Höhere Verwaltungsbehörde darauf hinweisen, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Um dies zeitlich abgestimmt und rechtssicher zu gewährleisten, hat der Landesgesetzgeber das Verfahren der landesplanerischen Anfrage in § 34 LPIG NRW normiert. Gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 16.04.2007 sowie dem Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.08.2017 grundsätzlich für alle Bauleitpläne – auch im Verfahren nach § 13a und 13b BauGB.

Für Vorhaben, welche einer intensiveren Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung im Rahmen der Abwägung bedürfen, ist darüber hinaus eine Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde dringend zu empfehlen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 Dreiort-Ost der Stadt Bergneustadt bestehen derzeit landesplanerische Bedenken hinsichtlich des Entstehens einer neuen Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW haben die Gemeinden dem entgegenzuwirken und sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vermieden wird.

Bezirksregierung Köln

Ich bitte daher darum, eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 Dreiort-Ost der Stadt Bergneustadt zu stellen, in welcher die Ziele und Zwecke der Planung darzulegen sind. Insbesondere sollte dabei auf das Entstehen einer neuen Agglomeration sowie die mögliche Zentrenschädlichkeit des Vorhabens näher eingegangen werden, um landesplanerische Bedenken ausräumen zu können.

Gerne können wir uns dazu auch telefonisch austauschen.
Ab dem 14.12.2020 habe ich Urlaub. Bis 18.12.2020 können Sie Herrn Haentjes erreichen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nina Wahrhusen

Mücher, Verena

Von:	Wahrhusen, Nina <nina.wahrhusen@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet:	Dienstag, 16. März 2021 16:27
An:	Mücher, Verena
Cc:	Haentjes, Stefan; Maringer, Sibylle
Betreff:	AW: Landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG NRW - Bebauungsplanverfahren Nr. 65 Dreiort-Ost

Sehr geehrte Frau Mücher,

wie eben bereits telefonisch besprochen, ist eine abschließende Beurteilung der o.g. Planung in Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht möglich.

Die Gemeinde hat nachvollziehbar darzulegen, wie sie dem Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb eines ZVB i.S. des Z 6.5-8 LEP NRW entgegenwirkt.
Zu folgenden Punkten des Gutachtens bestehen aus landesplanerischer Sicht noch Bedenken:

- Der Nachweis, dass die Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW vorliegen, kann nicht überzeugen. Die Standortalternativenprüfung (vgl. 1. Spiegelstrich Ziel 6.5-2 LEP NRW) hat unter Berücksichtigung städtebaulicher oder siedlungsstruktureller Gründe zu erfolgen. Beim Nachweis der wohnortnahen Versorgung (vgl. 2. Spiegelstrich) ist das Gesamtvorhaben zugrunde zu legen.
- Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, ob Auswirkungen i.S. des Ziels 6.5-3 LEP NRW von dem Vorhaben ausgehen können. Diesbezüglich fehlt es an einer Betrachtung möglicher wesentlicher Beeinträchtigung auf Zentrale Versorgungsbereiche durch die Planung im Gesamten (Verkaufsfläche, Sortimente). In Hinblick auf das Vorliegen einer Angebotsplanung legt das Gutachten keinen worst case-Ansatz zugrunde.

Ich bitte Sie daher um Überarbeitung des Gutachtens zum Nachweis, dass durch die Planung keine schädliche Agglomeration i.S. des Z 6.5-8 LEP NRW entsteht.

Die Frist zur landesplanerischen Stellungnahme gem. § 34 LPlG NRW setzt bis zum Vorliegen der vollständigen Unterlagen aus.

Gerne können Herr Haentjes und ich Ihnen für die weitere Abstimmung, ggf. mit dem Gutachter, einen Termin per Videokonferenz am Montag, den 29.03.2021 um 10 Uhr anbieten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Nina Wahrhusen

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32 – Regionalentwicklung, Braunkohle
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 (0)221-147-2094
Telefax: + 49 (0)221-147-2905
E-Mail: nina.wahrhusen@brk.nrw.de

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

61

Bezirksregierung Köln

Stadt Bergneustadt
Eing. 09. Juli 2021
FB. 4

Eingang bei Amt 61
01. Juli 2021

Oberbergischer Kreis
25. Juni 2021

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister
Kölner Straße 256
51702 Bergneustadt

über
Oberbergischer Kreis
Der Landrat
Kreis- und Regionalentwicklung
Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Datum: 22. Juni 2021
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
32.62.6-1.16.01_2020-03

Auskunft erteilt:
Frau Wahrhusen

nina.wahrhusen@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 714
Telefon: (0221) 147 - 2094
Fax: (0221) 147 -

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 8835 15
BIC: WELADEDDXXX
Zahlungsavise bitte an zentrale-buchungsstelle@brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Bebauungsplan Nr. 65 Dreiort-Ost in der Stadt Bergneustadt
Ihre Anfrage gem. § 34 LPlG NRW vom 21.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel der oben genannten Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung Mischgebiet (MI). U. a. sollen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sein, wenn sie sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente (zzgl. bis zu 10 % Randsortimente) beschränken. Die Fläche ist weiterhin im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Bergneustadt bestehen keine landesplanerischen Bedenken vorbehaltlich folgender Vorgabe:

- In der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan ist auch auf das aktuelle Gutachten „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Bergneustadt – Standort Dreiort-Ost" (futura consult Dr. Kummer vom 31. Mai 2021) hinzuweisen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Bezüglich der Hinweise und Anregungen des Oberbergischen Kreises verweise ich auf die beigefügte Stellungnahme vom 19.02.2021.

Bezirksregierung Köln

Datum: 22. Juni 2021
Seite 2 von 2

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept mit ortstypischer Sortimentsliste zeitnah fortzuschreiben und meinem Dezernat 35 zur Abstimmung vorzulegen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Wal

(Wahrhusen)

Planerische Stellungnahme
Die abschließende Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 22. Juni 2021 wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auf das aktuelle Gutachten „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Bergneustadt — Standort Dreiort-Ost" (futura consult Dr. Kummer vom 31. Mai 2021) hingewiesen. Die wesentlichen Ergebnisse sind in die Begründung aufgenommen worden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

2. Aggerverband, Schreiben vom 11.01.2021

Wasser, wir wissen
AGGERVERBAND
wie's läuft

Aggerverband - Sonnenstraße 40 - 51645 Gummersbach

Stadt Bergneustadt
Fachbereich 4 – Bauen, Planung, Umwelt
Bauverwaltung
Frau Verena Mücher
Kölner Straße 256
51702 Bergneustadt

Auskunft erteilt: Liane Nagel
Durchwahl: 02261/36-1725
Fax: 02261/368-1725
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:
Mein Zeichen: 21-18-hue-gor-nag
Datum: 11. Januar 2021

Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiort-Ost
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 05.01.2021, AZ: 61-26-01 und meine Stellungnahme vom 16.07.2020, AZ: 20-654-hue-gor-nag

Sehr geehrte Frau Mücher,

unter Bezugnahme auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass meine Stellungnahme vom 16.07.2020, AZ: 20-654-hue-gor-nag weiterhin Gültigkeit hat.

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. Dr. Uwe Moshage

Übernommen aus der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 17.07.2020):

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

Planerische Stellungnahme
Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

2.2 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 Geländeanpassungen 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:

2.3 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:

2.4 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:

2.5 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 Schönenthal 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:

3. Industrie- und Handelskammer zu Köln, Schreiben vom 26.01.2021

IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln

IHK Köln | Geschäftsstelle Oberberg
Postfach 100464, 51604 Gummersbach

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister
Postfach 14 53
51692 Bergneustadt

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
61-26-01 | 05.01.2021

Unser Zeichen | Ansprechpartner
mat | Katarina Matesic

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

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

Datum
26. Januar 2021

BP 65 – Dreiort Ost
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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, hat gegen diese Bauleitplanung Bedenken und hält an ihrer ersten Stellungnahme vom 18. August 2020 fest.

Darüber hinaus plant die Stadt, das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren. Die Aktualisierung liegt nach wie vor nicht vor. Nach dem Konzept aus dem Jahr 2011 liegt das Gebiet nicht im zentralen Versorgungsbereich.

Es fehlt eine strategische Gesamtkonzeption für die Ausrichtung von Einzelhandel und Planungssicherheit für Investoren.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

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

Übernommen aus der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 18.08.2020)

3.1 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:

3.2 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 ausschlossen 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:

3.3 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:

3.4 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 zurückzahlen 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:

4. Straßen.NRW, Schreiben vom 05.02.2021

Mücher, Verena

Von:	Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de
Gesendet:	Freitag, 5. Februar 2021 08:34
An:	Mücher, Verena
Cc:	Alexandra.Langenhagen@strassen.nrw.de; Silke.Otten-Siemer@strassen.nrw.de
Betreff:	WG: Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiort Ost- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Anlagen:	2020_11_22_BP65_Planzeichnung für Offenlage (2).pdf; 2020_11_13 BP65 _TEFE_Textliche Festsetzungen Offenlage (3).pdf; 2020_11_13 BP65 _BEG_Begruendung Offenlage (4).pdf; 2020_04_28_BP65 _ASP_Artenschutzprüfung (5).pdf; 2020_04_28_BP65 _ASP_Artenschutzprüfung Pruefprotokoll (6).pdf; 2020_09_10_BET_BP65 _Beteiligung der Behörden und TöB (1).pdf.pdf

Sehr geehrte Frau Mücher,

ich melde mich immer noch in Vertretung für meinen Kollegen Herrn R. Bußmann.
Bezugnehmend auf Ihre Beteiligung vom 05.01.2021 möchte ich auf die Stellungnahme des Kollegen vom 15.07.2020 verweisen.
Die dort genannten Hinweise behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Ich stehe für die Beantwortung von grundsätzliche Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Stefan Czymmeck
Abteilung 4 Betrieb & Verkehr
Sachgebiet Anbau/Recht
Planungen Dritter

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Aussenstelle Köln
Eumeniusstraße 15 - 17
50679 Köln

Telefon: 0221 / 8397 - 395
Fax: 0221 / 8397 - 100
E-Mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de

Übernommen aus der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 15.07.2020):

4.1 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 (lademacher 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-Fahrstreifens 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 Abbiegefahrstreifens auf den Hauptfahrstreifen 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:

4.2 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:

4.3 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:

4.4 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 Schönenthal des Aggerverbandes zugeleitet.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

4.5 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:

4.6 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:

4.7 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:

4.8 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 Ihren Entscheid 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:

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.02.2021

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, T NL West, PTI 22
Innere Kanalstraße 98, 50672 Köln

Stadt Bergneustadt
Bauen, Planung, Umwelt
Frau Verena Mücher
Kölner Str. 256
51702 Bergneustadt

Ihre Referenzen	nicht bekannt
Ansprechpartner	T NL West; PTI 22, B 1, Karl-Heinz Enderichs
Durchwahl	+49 221 - 3398 36564
Unser Zeichen	KEn - 2021 - 079 - 6206
Datum	12.02.2021
Betrifft	BP Nr. 65 – Dreiort Ost- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte(r) Frau Verena Mücher,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau

Datum 12.02.2021
Empfänger Stadt Bergneustadt
Blatt 2

und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karl-Heinz Enderichs

5.1 Gegen die o. a. Planung bestehen keine Einwände.

Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen kann die Telekom erst Angaben machen, wenn ihr die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Die Telekom bittet folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Telekom Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Planerische Stellungnahme
Die Planung und Abstimmung der Versorgungsmedien wird nicht im Bauleitverfahren geregelt, sondern bleibt der sich anschließenden Tiefbauplanung vorbehalten. Im Bebauungsplanverfahren müssen daher hierzu keine Beschlüsse gefasst werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

6. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 19.02.2021

OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG UND MOBILITÄT

Karlstraße 14-16
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Schmidt
Zimmer-Nr.: OG 3 - 304
Mein Zeichen: 61.1
Tel.: 02261 88-6105
Fax: 02261 88-6104

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 19.02.2021

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiort-Ost

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Oberbergische Kreis nimmt wie folgt Stellung:

Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität

Landschaftspflege, Artenschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 Dreiort-Ost der Stadt Bergneustadt, gemäß § 13a BauGB, bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken, sofern die gemäß der Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung) beachtet werden.

Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Fläche MI; Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung: min.1600 l/min

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Umweltamt

67/21 – Gewässerschutz – Herr Küster (Tel. 6773)

Aus vorflut- und hochwassertechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten B-Plan 65 „Dreiort-Ost" keine Bedenken. Bezüglich der hochwassertechnischen Belange hat die Stadt Bergneustadt eigenverantwortlich die Belange des §78 (3) Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

§ 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

(3) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

67/21 – Komunale Abwasserbeseitigung – Herr Mach (Tel. 6752)

Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da der Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen ist und die Baufläche bereits im aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Bergneustadt berücksichtigt ist.

Versickerung von Niederschlagswasser
Stellplatzflächen, die höhenmäßig nicht an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden können, sind unter Auflagen eines im konkreten Baugenehmigungsverfahrens, zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens flächig zu versickern.

Eine direkte Einleitung über eine Rigole oder Sickerschacht, sowie in ein offenes Gewässer sind frühzeitig mit der UWB abzustimmen, da dafür ein eigenständiges wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Der Bauantrag ist der UWB zur Stellungnahme vorzulegen.

67/23 - Bodenschutz – Herr Herweg (Tel. -6731)

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollten jedoch folgende Hinweise beachtet werden:

Im Rahmen des vorgesehenen Rückbaues sind die umweltrechtlichen Vorgaben, die in beigefügtem Merkblatt des Umweltamtes aufgeführt sind, zu beachten.

67/12 - Immissionsschutz – Herr Matthes (Tel. -6721)

Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 65 „Dreiort-Ost" der Stadt Bergneustadt, vom TÜV Nord GmbH & Co. KG Essen (November 2020) zeigte folgendes:

Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt in Bezug auf die hervorgerufenen Geräuschimmissionen der gewerblichen Anlagen.

Die Verkehrslärmsituation löst Anforderungen an den passiven Schallschutz aus.
Diese Anforderungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan inhaltlich niedergeschrieben.

Weitere Anregungen oder Hinweise werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu dem Bebauungsplan Nr. 65 „Dreiort-Ost" der Stadt Bergneustadt, nicht vorgebracht.

Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.

Bei Rückfragen stehen die Sachbearbeiter unter den entsprechenden Nebenstellennummern zu weiteren Auskünften gerne zur Verfügung.

Polizei NRW, Oberbergischer Kreis, Direktion Verkehr

Grundsätzlich bestehen gegen den BPlan keine Bedenken, sollte sich allerdings herausstellen, dass die sehr kurze Linksabbiegespur in Richtung der geplanten neuen Märkte zu kurz ist, und sich dort immer wiederkehrend ein Rückstau auf der B 55 entwickelt, müsste die Länge der Abbiegespur angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Schmidt)

6.1 Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität

Landschaftspflege, Artenschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 Dreiort-Ost der Stadt Bergneustadt, gemäß § 13a BauGB, bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken, sofern die gemäß der Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung) beachtet werden.

Planerische Stellungnahme
Die in der Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur zeitlichen Beschränkung für die Baufeldfreimachung sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Beschlussvorschlag
Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

6.2 Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Fläche MI; Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung: min.1600 l/min

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW

hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Planerische Stellungnahme
In der Begründung werden unter Kap. 6.9 die verbindlichen Werte und Vorgaben ergänzt. Im Übrigen sind diese im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Im Bebauungsplanverfahren muss daher hierzu kein Beschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag
Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

6.3 Umweltamt

Aus vorflut- und hochwassertechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten B-Plan 65 „Dreiort-Ost" keine Bedenken. Bezüglich der hochwassertechnischen Belange hat die Stadt Bergneustadt eigenverantwortlich die Belange des §78 (3) Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

§ 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

(3) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

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 frühzeitig durch die Untere Wasserbehörde durch des Oberbergischen Kreises bereits geprüft und anerkannt. (vgl. näheres Stellungnahme lfd. Nr. 2, Aggerverband)

Beschlussvorschlag
Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da der Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen ist und die Baufläche bereits im aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Bergneustadt berücksichtigt ist.

Versickerung von Niederschlagswasser:
Stellplatzflächen, die höhenmäßig nicht an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden können, sind unter Auflagen eines im konkreten Baugenehmigungsverfahrens, zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens flächig zu versickern.

Eine direkte Einleitung über eine Rigole oder Sickerschacht, sowie in ein offenes Gewässer sind frühzeitig mit der UWB abzustimmen, da dafür ein eigenständiges wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Der Bauantrag ist der UWB zur Stellungnahme vorzulegen.

Planerische Stellungnahme
In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird unter Kap. 6.9 bereits erläutert, dass die Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Niederschlagswasser) in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet wird.
Des Weiteren sind Parkflächen (Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten), die höhenmäßig nicht an den vorhandenen Mischwasseranschluss angeschlossen werden können, unter Auflagen eines im konkreten Baugenehmigungsverfahren, zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens zu versickern.

Eine direkte Einleitung ins Gewässer ist nicht zulässig.

Im Übrigen wird der Bauantrag der UWB vorgelegt. Dieser Punkt ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag
Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollten jedoch folgende Hinweise beachtet werden:

Im Rahmen des vorgesehenen Rückbaues sind die umweltrechtlichen Vorgaben, die in beigefügtem Merkblatt des Umweltamtes (vgl. Originalstellungnahme) aufgeführt sind, zu beachten.

Planerische Stellungnahme
Die Hinweise zu Abbruchmaßnahmen bezüglich Abfallrecht, Artenschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasserrecht sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. beim Abbruch zu beachten.
Die Hinweise sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag
Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 65 „Dreiort-Ost" der Stadt Bergneustadt, vom TÜV Nord GmbH & Co. KG Essen (November 2020) zeigte folgendes:

Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt in Bezug auf die hervorgerufenen Geräuschimmissionen der gewerblichen Anlagen.
Die Verkehrslärmsituation löst Anforderungen an den passiven Schallschutz aus. Diese Anforderungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan inhaltlich niedergeschrieben.

Weitere Anregungen oder Hinweise werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu dem Bebauungsplan Nr. 65 „Dreiort-Ost" der Stadt Bergneustadt, nicht vorgebracht.

Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.

Planerische Stellungnahme
Hinweise und Anregungen werden nicht geäußert.

Beschlussvorschlag
Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

6.4 Polizei NRW, Oberbergischer Kreis, Direktion Verkehr

Grundsätzlich bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken, sollte sich allerdings herausstellen, dass die sehr kurze Linksabbiegespur in Richtung der geplanten neuen Märkte zu kurz ist, und sich dort immer wiederkehrend ein Rückstau auf der B 55 entwickelt, müsste die Länge der Abbiegespur angepasst werden.

Planerische Stellungnahme
Die Länge der Linksabbiegespur ist aufgrund der Analyse und Prognose zum Vorhaben ausreichend gewählt worden. Ein Rückstau ist nicht zu erwarten.

Sollte sich im laufenden Betrieb ein Rückstau auf der B 55 auf der Linksabbiegerspur entwickeln, ist die Linksabbiegespur zu verlängern.
Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Ein Beschluss ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag
Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Die folgenden eingegangenen Schreiben stimmen der Planung zu, bringen keine Anregungen zur Planung vor oder bestätigen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen keiner Abwägung.

7.) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 06.01.2021
8.) PLEdoc GmbH, Schreiben vom 15.01.2021
9.) Landschaftsverband Rheinland (Kaufmännisches Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice), Schreiben vom 29.01.2021
10.) Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 10.02.2021 (Verweis auf Schreiben vom 17.08.2020, frühzeitige Beteiligung)