

Zum Schreiben dervom 02.06.2008

Die Eigentümer beantragen die überbaubare Grundstücksfläche auf ihrem Flurstück Gemarkung Bergneustadt, Flur 3, Nr. 4128 um die schraffiert dargestellte Fläche zu erweitern.

Beschlussempfehlung:

Dem Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Fläche sollte stattgegeben werden. Schon im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dies angesprochen und angeregt.

Die Erweiterung sollte danach in ein kommendes Verfahren einbezogen werden.

Um aber dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Beachtung zu schenken, sollte die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche maßvoll erfolgen, damit den Nachbarn an der Johann-Budde-Straße ihre Ruhebereiche im südlichen Teil ihrer Grundstücke nicht allzu sehr beeinträchtigt bekommen.

Die vom Eigentümer schematisch dargestellt blockhafte Erweiterung wird diesem Gedanken der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht gerecht, so dass mit dem planenden Büro für die öffentliche Auslegung ein Vorschlag erarbeitet werden soll, der beiden Interessenlagen gegeneinander abwägt.

Hier könnte eine Festsetzung getroffen werden, die eine Unterbrechung der Bebauung, z.B. nach 25 m, festlegt.

Ebenso sollte die Anzahl der Wohnungen je Haus auf 2 (Wohnungen) beschränkt werden.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Festlegung der Erschließung, als private Erschließung/Privatweg, mit Festlegung der Lage, erfolgen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben des Aggerverbandes vom 19.06.2008

Der Aggerverband sieht und erhebt nur dann keine Bedenken gegen die 5. Änderung des BP 9 N – Dreiort, wenn nachstehend aufgeführten Aspekte berücksichtigt werden:

- aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die Wasserführung der Gewässer Grüner Siefen, Othe und Dörspe voraussichtlich negativ beeinflusst. Da die geplante Bebauung wohl nicht in der derzeit in Bearbeitung befindlichen NA-Modellierung im Einzugsgebiet der Dörspe enthalten ist, sind wasserwirtschaftliche Nachweise erforderlich (z.B. Aktualisierung des v.g. NA-Modells um die Neubaubereiche, Nachweis geplanter bzw. zu verändernder Einleitungsstellen nach BWK M 3, Vorflutnachweise für den Grünen Siefen bzw. Othebach).
- aus Sicht des Gewässerschutzes wird, vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben von EU – Wasserrahmenrichtlinie, WHG und LWG ist ein Schutzstreifen von mindestens je 5 m Breite auf jeder Seite der betroffenen Gewässer ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und intensiver Nutzung freizuhalten. Dies gilt auch für verrohrte Gewässerabschnitte. Dieser Grundsatz ist für alle Neubau-/Umbauvorhaben zu berücksichtigen, wobei bezüglich Hochwasserschutz und Gewässerökologie nachteilige Anhebungen des derzeitigen Geländeneiveaus innerhalb und in unmittelbarem Umfeld dieser Schutzstreifen zu unterbinden sind.

Die Gewässerschutzstreifen sollten im Bebauungsplan dargestellt werden.

- aus Sicht der zukünftigen Niederschlagsentwässerung ist zu beachten, dass bei der Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse anzupassen sind.
Hierbei sollte sich die zulässige Einleitungsmenge mindestens an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3, bei bestehendem Gefährdungspotential, jedoch am vollständigen Ausgleich der Wasserführung orientieren. Dies gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.
- Die Ergebnisse der o.g. Nachweise sollten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Eine Abstimmung hinsichtlich der möglicherweise erforderlichen Rückhaltevolumina mit einer ausreichenden Flächenbereitstellung wird erfolgen.

Beschlussempfehlung:

1. Die Nachprüfung hat ergeben, dass die neuen Bereiche hinsichtlich der Wasserführung des Grünen Siefens, der Othe und der Dörse bereits in das NA-Modell eingebunden sind.
Dies gilt auch für den BWK M 3 Nachweis und die Vorflutnachweise.
Die Bedenken sind und werden somit berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Der geforderte Gewässerschutzstreifen/Gewässerrandstreifen von je 5 m Breite, auf jeder Seite des Gewässers, ab Böschungsoberkante, wird gem. § 90 a LWG von jeglicher Bebauung und intensiver Nutzung freigehalten. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. Dies gilt auch für verrohrte Gewässer und für Neu- und Umbauvorhaben. Für Geländeänderungen innerhalb dieser Breite ist ohnehin ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird aber in die Begründung aufgenommen.
Den Bedenken wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

3. Den Bedenken zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4. Soweit die Nachweise zeitnah, d.h. in den nächsten 3 – 4 Monaten vorliegen, werden sie in die Bauleitplanung eingearbeitet und somit berücksichtigt.
Anderenfalls sind sie, um das Verfahren nicht zu lange ruhen zu lassen, in der Umsetzung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Eine möglichst frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der Größe von Rückhaltevolumina und einer notwendigen ausreichenden Flächenbereitstellung wird erfolgen.
Der Anregung/den Bedenken wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW vom 23.06.2008

Es werden Bedenken für den Teilbereich 5 "Vor'm Silberg" erhoben, da durch diese Planung ca. 2,5 ha, überwiegend intensiv genutztes Grünland, betroffen sind.

Es handele sich bei der Fläche um eine gut zu bewirtschaftende und damit aus landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Grünlandfläche.

Durch den geplanten Wegfall entstehe eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur in Bergneustadt. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen sei hoch, da wegen der bestehenden Flächenknappheit den von dieser Planung betroffenen Landwirten kaum Ersatzflächen zur Verfügung stehe.

Besonders problematisch ist die Situation, wenn die Flächen sich nicht im Eigentum der Landwirte befinden und überplant werden.

Es wird auf die Umstellung der EU-Beihilfen hingewiesen, wonach die Landwirte zur Realisierung ihres Prämienanspruches bei Flächenverlusten auf Ersatzflächen angewiesen sind. Diese Prämien machen einen erheblichen Teil des Einkommens aus und sind für die Existenzsicherung der Betriebe von großer Bedeutung.

Steigende Pachtpreise infolge der Flächenverknappung, ein höherer Zukauf an Futtermitteln, die nicht im Betrieb selbst produziert werden können und die fehlenden Beihilfen führen insgesamt zu einer wirtschaftlichen Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe in der Region.

Beschlussempfehlung:

Es ist richtig, dass von der Planänderung planungsrechtlich landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich betroffen sind.

Es mag sich auch um eine gut zu bewirtschaftende und damit aus Sicht der Landwirtschaftskammer wertvolle Grünfläche handeln.

Ob durch diese ca. 2,5 ha große landwirtschaftliche Fläche/Grünfläche (der gesamte Teiländerungsbereich ist größer = ca. 6,4 ha) bei einer Umnutzung die Agrarstruktur von Bergneustadt nachhaltig beeinträchtigt wird, kann zwar plakativ behauptet werden, aber sicher nicht so ohne weiteres nachgewiesen werden.

Bergneustadt hat zurzeit einen Anteil von 20,3 % landwirtschaftlicher Flächen, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet (Siedlungsflächen ca. 26,9 %, Wald ca. 51,4 %, Wasser ca. 0,7 %, sonstige ca. 0,7 %).

Angesichts der Tatsache, dass die landwirtschaftlichen Betriebe auch in Bergneustadt in den letzten 20 – 25 Jahren abgenommen haben, kann die angesprochene Nachfrage so nicht nachvollzogen werden, es sei denn, dass die verbliebenen Landwirte durch Zukauf der aufgegebenen Flächen oder deren Anpachtung die angesprochene EU-Prämien für die Sicherung des Einkommens benötigen. Dies ist und soll auch hier in diesem Fall nicht weiter vertieft werden. Tatsache ist, dass die Stadt Bergneustadt diese Flächen Anfang der 80er Jahre erworben hat, um diese Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung sowie für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, was nunmehr auch erfolgen soll.

In der Zwischennutzung sind diese zwar dann tatsächlich an einen Landwirt verpachtet worden, jedoch ist nach dessen Hofaufgabe auf eine Neuverpachtung an einen Landwirt bewusst verzichtet worden.

Unterstützt wurde diese Auffassung noch durch die Flurschäden, die das Schwarzwild dort verursacht.

Aber auch im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist dieser Bereich seit Jahren für eine gewerbliche Entwicklung dargestellt.

An der Aufstellung und Änderung des GEP's war auch die Landwirtschaftskammer beteiligt.

Die Stadt Bergneustadt verfolgt daher auch die erforderliche Anpassung an den GEP und damit an die Ziel der Landeplanung und Raumordnung.

Dass die Landwirtschaft, auch in unserer Region und Stadt im Einzelfall Belastungen ausgesetzt ist und Existenzschwierigkeiten hat, mag unbestritten sein. Hier wird jedoch ein Landwirt nicht direkt betroffen, da die Fläche nicht verpachtet ist und somit auch einem Betrieb nicht entzogen wird.

Da der Entzug für die Landwirtschaft schon seit Anfang der 80er Jahre durch den Ankauf durch die Stadt Bergneustadt geplant war, der GEP hier nun auch übergeordnetes Recht geschaffen hat, kann man nicht so tun, als ob diese Fläche nun der Landwirtschaft fehlt und hier eine existenzielle negative Wirkungen durch die Überplanung ausgeht.

Die Bedenken werden im Sinne dieser Ausführungen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 24.06.2008

Aus landschaftspflegerischer Sicht weist der Kreis darauf hin, dass im kommenden Verfahrensabschnitt eine ökologische Bilanzierung vorzunehmen ist.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergeht der Hinweis, dass für das Stadtzentrum diverse Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vorliegen, die jedoch nicht unmittelbar von den acht Teiländerungsbereichen tangiert sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des ehemaligen Bahndammes hinsichtlich des Verdachtsmomentes "Pflege" in Bezug auf den früheren Einsatz von Bioziden zu beurteilen ist.

Beschlussempfehlung:

- Die aus landschaftspflegerischer Sicht geforderte ökologische Bilanzierung sollte im gesetzlich dafür erforderlichen Rahmen durchgeführt werden, d.h. auf der Grundlage der Festsetzungen und der sich daraus ergebenden Eingriffserheblichkeit.
Dies ist mit dem Planer im Detail abzustimmen.
Die detaillierte Bilanzierung sollte im Zuge der konkreten Antragstellung für ein Vorhaben, z.B. Bauvorhaben, erfolgen, da erst dann auch die Tragweite des Eingriffes, der auszugleichen ist, erkennbar ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- Der aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergangene Hinweis sollte in die Begründung zur Flächen-nutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanänderung als Hinweis aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben desvom 26.06.2008

Der Einwender wird durch den Teilbereich 2 "Wiesenstraße" in seinen Interessen berührt und zwar durch die Planung einer Durchgangsstraße, ausgehend vom Südring in Richtung Osten, am

Baumarkt entlang in Richtung Mühlenstraße.

In der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr.9 N – Dreiort, die u. a. der planungsrechtlichen Absicherung des Baumarktes diene, ist ausgeführt, dass die Verlängerung der Brückenstraße als öffentliche Verkehrsanbindung nicht mehr erforderlich ist.

Die Aufgabe dieser Festsetzung bringt neuen zusätzlichen Verkehrslärm in den rückwärtigen Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen. Die bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch die B 55 würden durch eine solche Straße dann auch auf den bisher relativ ruhigen Bereich südlich der Häuser ausgedehnt.

Für eine solche Straßenumwidmung hat der Einwender, "in Abwägung zu dem notwendig zu bewältigenden Verkehrsbedarf auf der Brückenstraße bzw. im Umfeld überhaupt kein Verständnis."

Es wird gebeten auf die weitere Planung einer "Durchgangsstraße Brückenstraße" zu verzichten.

Beschlussempfehlung:

Die Planung für eine Darstellung/Festsetzung einer Durchgangsstraße, oder auch öffentlichen Nutzung der Privatzufahrt zum Baumarkt, wurde verschiedentlich in der Vergangenheit, zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.11.1998, diskutiert, damit die Erschließung des dahinter liegenden Innenentwicklungsbereiches/der angrenzenden Grundstücke mit bedacht wird.

Bedingt durch die Situation des Baumarktes (notwendige Parkplätze, Zufahrtssituation) und die Eigentumsverhältnisse auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist die Umsetzung der dargestellten Durchgangsstraße so gut wie nicht möglich.

Im Laufe der letzten Monate hat sich, auch durch die positiven Erkenntnisse aus der Umleitungsstrecke für die Baumaßnahmen auf der B 55, eine andere Variante für eine Durchgangsstraße ergeben.

Diese nimmt Teile der ursprünglichen Planung für eine neue Wiesenstraße aus dem Ursprungsplan Nr. 9 N – Dreiort auf und ergänzt diese um die Möglichkeit die Bahnstrasse, nach der Aufgabe der Bahnnutzung, queren zu können, um dann über den Bahndamm auf die Mühlenstraße zu münden. So erfolgt dann eine Verbindung zwischen dem Südring und der B 55 über wesentliche Teile der heutigen Wiesenstraße, so dass auf eine Nutzung der Privatzufahrt zum Baumarkt, als Verbindung zur Mühlenstraße, verzichtet werden kann.

Diese Variante wird auch die Erschließung und Erreichbarkeit der an und in der Wiesenstraße ansässigen Betriebe verbessern

Den Bedenken wird stattgegeben und somit die "Durchgangsstraße Brückenstraße" nicht weiter verfolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben dervom 01.07.2008

Die Einwender begehren die Herausnahme des Ausbaues der Brückenstraße bzw. der Privatstraße zum Baumarkt aus dem Plan.

Favorisiert wird die andere Variante, mit der Anbindung der Wiesenstraße an den Südring und über die Mühlenstraße, auch mit Blick auf den Schwerlastverkehr, der die an der Wiesenstraße ansässigen Firmen anfahren muss.

Beschlussempfehlung:

Die Planung für eine Darstellung/Festsetzung einer Durchgangsstraße, oder auch öffentlichen Nutzung der Privatzufahrt zum Baumarkt, wurde verschiedentlich in der Vergangenheit, zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.11.1998, diskutiert, damit die Erschließung des dahinter liegenden Innenentwicklungsbereiches/der angrenzenden Grundstücke mit bedacht wird.

Bedingt durch die Situation des Baumarktes (notwendige Parkplätze, Zufahrtssituation) und die Eigentumsverhältnisse auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist die Umsetzung der dargestellten Durchgangsstraße so gut wie nicht möglich.

Im Laufe der letzten Monate hat sich, auch durch die positiven Erkenntnisse aus der Umleitungsstrecke für die Baumaßnahmen auf der B 55, eine andere Variante für eine Durchgangsstraße ergeben.

Diese nimmt Teile der ursprünglichen Planung für eine neue Wiesenstraße aus dem Ursprungsplan Nr. 9 N – Dreiert auf und ergänzt diese um die Möglichkeit die Bahnstrasse, nach der Aufgabe der Bahnnutzung, queren zu können, um dann über den Bahndamm auf die Mühlenstraße zu münden. So erfolgt dann eine Verbindung zwischen dem Südring und der B 55 über wesentliche Teile der heutigen Wiesenstraße, so dass auf eine Nutzung der Privatzufahrt zum Baumarkt, als Verbindung zur Mühlenstraße, verzichtet werden kann.

Diese Variante wird auch die Erschließung und Erreichbarkeit der an und in der Wiesenstraße ansässigen Firmen verbessern.

Den Bedenken wird stattgegeben und somit die "Durchgangsstraße Brückenstraße" nicht weiter verfolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 07.07.2008

Der Landesbetrieb weist im Einzelnen auf den Verlust von Waldflächen hin.

Diesem Verlust kann zugestimmt werden, wenn die Waldfunktionen ausgeglichen werden.

Der landschaftspflegerische Begleitplan empfiehlt zum Ausgleich das Kompensationsflächenkonzept der Stadt zu nutzen.

Diesem Ansatz wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Landesbetrieb Wald und Holz bittet aber um weitere Beteiligung bei der konkreten Zuweisung der Maßnahmenflächen.

Beschlussempfehlung:

Dem Wunsch auf weitere Beteiligung bei der konkreten Zuweisung von Maßnahmenflächen wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben der Bezirksregierung, Dez. 51.1, vom 10.07.2008

Aus Sicht von Natur und Landschaft werden keine Einwendungen erhoben.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen aber folgende Hinweise dringend berücksichtigt werden:

1. Auf Seite 20/21 des Umweltberichtes Teil B wird unterstellt, dass aufgrund einer Bewertung aus dem alten Bebauungsplan als Fläche gem. § 34 BauGB im gesamten Änderungsbereich kein rechtlich zwingender Ausgleich erforderlich sei. Diese Wertung nach § 34 BauGB wird nicht für alle Teilbereiche so gesehen. So ist insbesondere der Teilbereich 5 Vor´m Silberg aufgrund der erweiterten Bebaubarkeit eine Fläche, wo Ausgleichsbedarf gem. § 1 BauGB besteht.
2. In den textl. Festsetzungen wird für den Teilbereich 5 Vor´m Silberg hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgeführt, dass Defizite bei der Erbringung von Kompensationsleistungen über das naturschutzfachlich abgestimmte Kompensationsflächenkonzept der Stadt kompensiert werden sollen.
Dies wird aus heutiger Sicht als nicht ausreichend erachtet, da insbesondere die hinreichende Bestimmtheit nicht gegeben ist.
Mit den Festsetzungen des B-Planes wird hier ohne Differenzierung für die gesamte Fläche das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 definiert. Demzufolge schafft der B-Plan die rechtlichen Voraussetzungen für einen entsprechenden Eingriff. Daraus ergibt sich zwingend die Notwendigkeit den Ausgleichsbedarf fachlich umfassend zu ermitteln.
Dies muss dann auch in der Satzung/im Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden.
Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist auf den Maximalfall, d.h. also auf die Beanspruchung der höchstwertigen Strukturen zu beziehen.
Wenn (zulässigerweise) vorgesehen ist, den Ausgleichsbedarf über ein Ökokonto abzuwickeln, ist wiederum auch dieses konkret im Bebauungsplan zu benennen und die Bewertungsmethode sowie die vorgesehene Art der “Abbuchung“ zu beschreiben.
Erst dann ist es möglich für jedes Einzelvorhaben das Ökokonto sukzessive zu nutzen.

Beschlussempfehlung:

- zu 1. Es wird mit dem Fachplaner durchgesprochen werden, für welche Teilbereiche, insbesondere aber für den Teilbereich 5 Vor´m Silberg, Ausgleichsbedarf gem. § 1 BauGB besteht, so dass der Umweltbericht Teil B für den nächsten Verfahrensschritt angepasst werden kann/angepasst wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- zu 2. Mit dem Fachplaner wird geprüft, für welche Teilflächen der Änderung der Ausgleichsbedarf in den B-Plan, nach umfassender fachlicher Ermittlung, verbindlich eingearbeitet werden muss. Für den nächsten Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung, wird dies dann eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zum Schreiben des Herrn Eduard Weidemann, Baustoffe Weidemann vom 22.08.2008

Der Einwender favorisiert die Wegeführung Südring – Wiesenstraße – Querung der Bahntrasse – Mühlenstraße und bittet insofern von der “Durchgangsplanung Brückenstraße“ abzusehen.

Beschlussempfehlung:

Die Planung für eine Darstellung/Festsetzung einer Durchgangsstraße, oder auch öffentlichen Nutzung der Privatzufahrt zum Baumarkt, wurde verschiedentlich in der Vergangenheit, zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.11.1998, diskutiert, damit die Erschließung des dahinter liegenden Innenentwicklungsbereiches/der angrenzenden Grundstücke mit bedacht wird.

Bedingt durch die Situation des Baumarktes (notwendige Parkplätze, Zufahrtssituation) und die Eigentumsverhältnisse auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist die Umsetzung der dargestellten Durchgangsstraße so gut wie nicht möglich.

Im Laufe der letzten Monate hat sich, auch durch die positiven Erkenntnisse aus der Umleitungsstrecke für die Baumaßnahmen auf der B 55, eine andere Variante für eine Durchgangsstraße ergeben.

Diese nimmt Teile der ursprünglichen Planung für eine neue Wiesenstraße aus dem Ursprungsplan Nr. 9 N – Dreiort auf und ergänzt diese um die Möglichkeit die Bahnstrasse, nach der Aufgabe der Bahnnutzung, queren zu können, um dann über den Bahndamm auf die Mühlenstraße zu münden. So erfolgt dann eine Verbindung zwischen dem Südring und der B 55 über wesentliche Teile der heutigen Wiesenstraße, so dass auf eine Nutzung der Privatzufahrt zum Baumarkt, als Verbindung zur Mühlenstraße, verzichtet werden kann.

Diese Variante wird auch die Erschließung und Erreichbarkeit der an und in der Wiesenstraße ansässigen Firmen verbessern.

Den Bedenken wird stattgegeben und somit die “Durchgangsstraße Brückenstraße“ nicht weiter verfolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Stadtverordneter Herr Vogel regt an, dass eine Aufstellung mit ca-m²-Größen bezüglich der von der neuen angedachten Wiesenstraße und Mühlenstraßen erschlossenen, bebauten und unbebauten gewerblichen Grundstücke erstellt wird. Die Verwaltung sagt dies zu.