
Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan Nr. 52
“Bahnflächen Innenstadtbereich“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gem. § 13a (1) 2. BauGB
Stand: 12. November 2007 (Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung	5
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1 Abgrenzung	5
2.2 Bestand	6
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Betroffene Bebauungspläne	7
3.4 Sonstige Planwerke	7
4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	9
5. GRUNDZÜGE DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG	9
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen, Bauweise	12
6.3 Verkehrsflächen	13
6.4 Versorgungsflächen	14
6.5 Wasserflächen	14

6.6	Grünordnung	14
6.6.1	Grünflächen.....	14
6.6.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
6.8	Flächen für Bahnanlagen	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen.....	15
7.2	Verkehr	15
7.2.1	Fließender Verkehr.....	15
7.2.2	Ruhender Verkehr	15
7.3	Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung.....	16
7.4	Ver- und Entsorgung	16
7.5	Immissionen / Emissionen	16
7.5.1	Gewerbe.....	16
7.5.2	Verkehrslärm.....	16
7.6	Altlasten	16
7.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur	17
7.8	Wirtschaft	17
8.	FLÄCHENBILANZ	17
9.	ÜBERSCHLÄGIGE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS.....	18
9.1	Vorbemerkung.....	18
9.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf.....	18
9.2.1	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.....	18
9.2.2	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	18
9.2.3	... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	19
9.2.4	... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	19
9.2.5	... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.....	20

9.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	21
9.3.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	21
9.3.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;.....	21
9.3.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	21
9.3.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.....	21
9.3.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	21
9.3.6	Auswirkungen auf Schutzgebiete	21
9.4	Zusammenfassung.....	23

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan 9 N „Dreiort“ hat am 28.06.1989 Rechtskraft erlangt. 8 Jahre danach wurde der Bebauungsplan in Teilen zum ersten Mal geändert. Seit dieser 1. förmlichen Änderung, die am 01.09.1997 rechtskräftig wurde, sind drei weitere Änderungen in Teilbereichen durchgeführt worden.

Anlass des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ ist die Aufgabe der Bahnstrecke Dieringhausen – Wiedenest der Deutschen Bahn AG (DB) und die damit verbundene Verfügbarkeit der Bahnbetriebsflächen.

Im Jahre 2003 wurde eine Weiternutzung als Bahnverbindung von Seiten der DB endgültig verworfen. Zum Jahresende 2003 hat die Stadt Bergneustadt Flächen für die Trassierung einer Straße zwischen Innenstadt und Industriebetrieb von der DB erworben.

Eine Weiternutzung Richtung Osten durch einen privaten Betreiber sollte zunächst offen gehalten werden, so dass der Gleiskörper weiter vorgehalten werden musste. Im Bereich rund um den Bahnhof wurden die Gleise großflächig mit Schotter überdeckt und die dadurch zur Verfügung stehende Fläche zum Parken genutzt. Diese Nutzung löste kurzfristig das Problem des Parkdrucks, der insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und zum Industriebetrieb Innomotive Systems Europe GmbH (ISE) vorliegt. Mittel- bis langfristig ist eine intensivere und höherwertige Nutzung wünschenswert, zumal die Bahnfläche sich aufgrund ihrer Lage sowohl zur Lösung innerstädtischer Problemfelder als auch zur Erweiterung des Industriebetriebs eignet.

Mit der Aufgabe der Bahnstrecke eröffnen sich im Abschnitt zwischen Othestraße und Südring einmalige Möglichkeiten, die städtebauliche und verkehrliche Situation der Innenstadt und die Nahtstelle zwischen dem Gelände der Firma ISE und Stadt nachhaltig zu verbessern.

Nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens und der förmlichen Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt besteht jetzt die Chance, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen. Die Planungsziele östlich der Othestraße zwischen der Ladestraße/ Südliche Bahnstraße und dem ISE Betriebsgelände haben sich im Bereich der Gleisanlagen geändert. Das geltende Planungsrecht des vormals rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ entspricht dieser Entwicklung nicht mehr.

Die Teile des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ fallen, werden gemäß § 2 (4) BauGB durch diesen ersetzt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der Gesamtgröße der überbaubaren Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO über 20.000qm (28.064qm, vgl. Flächenbilanz Kap. 8) wird gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien erforderlich (vgl. Kap.9).

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ soll in Fortsetzung bisheriger Planungen und Verhandlungen folgende Ziele mit verbindlicher Bauleitplanung planungsrechtlich sichern:

- Aufwertung der ehemaligen Bahnflächen durch adäquate, innenstadtgerechte Nutzungsdichte; Heranziehen der Flächenpotentiale zur Erfüllung verkehrlicher, stadt- und nutzungsspezifischer Aufgaben.
- Weiterentwicklung der Bergneustädter Innenstadt durch eine südliche Stadtkern - Erschließungsstraße parallel zur Kölner Straße, westlich auf der Trasse der Bahnstraße, östlich auf neuer, geschwungener Trasse.
- Standsortsicherung der Werkszentrale ISE, dem größten Arbeitgeber in Bergneustadt, durch Betriebserweiterungsflächen als Gewerbegebiet auf den ehemaligen Bahnflächen zwischen Othestraße und Rathaus.
- Zentrumsergänzende Neubebauung sowohl in rückwärtigen Grundstückszonen als auch besonders als MK - Gebiet auf den ehemaligen östlichen Bahnflächen.

Diese Ziele sind in einem Rahmenplan, der zwischen der Stadt Bergneustadt, der Deutschen Bahn, Abt. Service und Immobilien (DB SImm) und der ISE im November 2003 abgestimmt wurde, dargelegt.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Landesbauordnung NRW

(BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zul. geändert durch Art. I des G. v. 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 52 liegt im Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“. Mit Erlangen der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden die davon betroffenen bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ gemäß § 2 (4) BauGB aufgehoben.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 52 grenzt im Norden an die südliche Innenstadt, die sich im Westen durch eine aufgerissene, unattraktive Bebauung (z.T. Parkhaus, Hinterhofbebauung) und im Osten durch die ehemalige „Krawinkel“ Fabrik, heute zum großen Teil als Rathaus genutzt, darstellt. Diese nördliche Grenze quert die Parkplätze am Südring und führt darüber hinaus etwa 100 m entlang der nördlichen Seite der Brückenstraße.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Othestraße.

Im Süden verläuft er durch die nördlichen Bereiche des Industriebetriebes ISE sowie etwa 120m über den Südring hinausgehend entlang dem südlichen Teil der Brückenstraße folgend.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches ist die östliche Brückenstraße, die als Ringstraße den Geltungsbereich östlich des Südringes begrenzt.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Das Plangebiet wird heute wesentlich bestimmt von

- der stillgelegten Bahnstrecke Dieringhausen - Wiedenest mit ausgedehnten Brachflächen im Bahnhofsbereich sowie dem Bahnhofgebäude
- dem südlich der Ladestraße anschließenden Gelände des Industriebetriebes ISE
- der abgewandten Seite der Zentrumsbebauung südlich der Kölner Straße (Rückseitensituation)

Im Übrigen ist ein Großteil der Fläche der ehemaligen Gleisanlagen mit Schotter überdeckt und wird als Parkplatz genutzt. Unmittelbar westlich des Südringes stehen einige Gebäude, die derzeit untergenutzt sind (u.a. Getränkemarkt, Lackierbetrieb). Östlich des Südringes befindet sich eine Lagerhalle. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches wird durch einen Mast geprägt, der zu einer dort vorhandenen Umspannstation gehört. Im Weiteren ist das südliche Plangebiet durch die rückwärtigen Fassaden von Verwaltungs- und Betriebsgebäuden sowie Kantine gekennzeichnet.

Am Südring sowie im Bereich der Straße „Zum Rathaus“ befinden sich Parkplätze, die seinerzeit im Wesentlichen für Besucher des Rathauses angelegt worden sind. Diese Parkplätze sollen erhalten bleiben. Die Teilflächen hiervon, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Bergneustadt liegt gem. Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein - Westfalen (LEP NRW) Teil A, Siedlungsräumliche Grundstruktur und zentralörtliche Gliederung, in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur an einer großräumigen, Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse zwischen Köln und Olpe (B 55) sowie im Einzugsbereich einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung (BAB 45, Schienenstrecke Dortmund – Hagen- Giesen). Bergneustadt ist ein Grundzentrum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ liegt gem. LEP NRW Teil B, Freiraum im Siedlungsbereich ohne irgendwelche Restriktionen bezüglich Natur und Landschaft.

Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan (GEP))

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an der Grenze zum Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), welcher die Fläche des Industriebetriebes ISE darstellt. Somit widersprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen aus dem Regionalplan nicht.

Die Bahntrasse zwischen ASB und GIB ist noch im Regionalplan dargestellt. Hier heißt es unter Kapitel E. 2.3 (6) „Im Bergischen Land sind mehrere stillgelegte Eisenbahnstrecken zur Trassensicherung dargestellt“. Allerdings führt der Regionalplan weiter unter (10) aus, dass die Zielsetzungen des Regionalplans ihre Grenzen dort haben, wo in die Planungs- und Haushaltshoheit öffentlicher Planungsträger eingegriffen würde. Derzeit liegt im Entwurf die 14. Änderung des Regionalplanes „Streichung von Schienenwegen“ vor, die u.a. die Bahnstrecken Gummersbach Dieringhausen – Bergneustadt und Bergneustadt – Olpe nicht mehr darstellen wird, da sie weder volkswirtschaftlich sinnvoll noch angesichts der für die Infrastruktur und Betrieb verfügbaren Finanzmittel auf absehbare Zeit umsetzbar sind¹. Die dargestellte Trasse wird aufgrund des derzeit noch gültigen Regionalplanes trotz Entwidmung nachrichtlich in den Bebauungsplan so übernommen, dass sie durch keine vorhandenen oder geplanten Hochbauten überdeckt wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 in weiten Teilen „Bahnanlagen“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

3.3 Betroffene Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich als ganzes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9N „Dreiort“, der 1989 rechtskräftig wurde. Die Aufstellung dieses Planes war notwendig geworden, weil sich zu dieser Zeit im südlichen Stadtbereich eine Vielzahl von Problemen und Konflikten (Verkehr, Konflikt Wohnen/ Arbeiten etc.) ergeben hatte, die eine sinnvolle Stadtentwicklung erheblich beeinträchtigt oder sogar verhinderten. So wurde für dieses konfliktreiche Gebiet der Geltungsbereich umfassend gewählt. Es gelang so, die verkehrlichen Probleme und besonders den Konflikt Wohnen/ Arbeiten durch u.a. detaillierte Festsetzungen und eine spezielle Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete speziell im Bereich des Industriebetriebes Alfred Teves – heute ISE - zu lösen.

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 grenzt nördlich der Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ an, der zum Ziel hat, ein attraktives, belebtes Stadtzentrum in Bergneustadt durch neue, angemessene bauliche Nutzungen zu schaffen, die dem historischen Ensemble gerecht werden und diesen Bereich weiter aufwerten. Auch dieser Bebauungsplan war Teil des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ und wurde genauso wie der Bebauungsplan Nr. 52 aufgrund geänderter Planungsziele aus dem Ursprungsplan herausgenommen.

3.4 Sonstige Planwerke

Rahmenplanung Innenstadt/ Bahngelände

Aufgabe der Rahmenplanung, die im Jahr 2003 erarbeitet wurde, war die städtebaulichen und verkehrlichen Spielräume auszuloten und Entwicklungsperspektiven darzustellen. Wesentlicher Ansatzpunkt hierin war die zukünftige Nutzung der ehemaligen Bahnstrecke. Ein wesentliches Ergebnis der Rahmenplanung war die Empfehlung, für

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, 14. Planänderung „Streichung von Schienenwegen“, Entwurf November 2006, Bezirksregierung Köln

den Bereich der ehemaligen Bahnanlagen und Randbereiche den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 52 aufzustellen.

4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines ausgewogenen Nutzungskonzeptes im Bereich der Nahtstelle zwischen Zentrum und Industriebetrieb,
- Bereitstellung von Flächen für bauliche Entwicklungen als Zentrumsabrundung,
- Bereitstellung von Flächen für Erweiterungsbedarf der Firma ISE sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Berücksichtigung erforderlicher bzw. sinnvoller Flächenausweisungen für Verkehrsfunktionen zur Entlastung der Innenstadt bzw. Durchgangsverkehrsverlagerung auf die ehemalige Bahntrasse,
- Stadtverträgliche Nachverdichtung durch angemessene Neubebauung,
- Verträgliche Nachbarschaft der Innenstadt mit dem Industriebetrieb durch bauliche und landschaftliche Neuordnung der rückwärtigen Bereiche und des Bahngeländes,
- Erhaltung der städtebaulich bedeutsamen Raumkanten und Sichtbeziehungen an den Krawinkelgebäuden,
- Neue Werkszufahrten des Industriebetriebes von der Planstraße.

5. GRUNDZÜGE DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum Bergneustadts und zum Industriebetrieb ISE befinden sich Flächen von fast 25.000 Quadratmetern, die nicht mehr für Bahnzwecke genutzt werden. Dieses Potential wird in der vorliegenden Planung zur Aufnahme von Funktionen genutzt, die den beteiligten Interessengruppen gerecht werden:

- **Innenstadtumfahrung der B 55**

Die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Kölner Straße ist eine Grundvoraussetzung für den Ausbau zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich. Nur so kann eine sinnvolle stadtgestalterische Aufwertung, an dessen Anfang die Neugestaltung des Rathausplatzes stand, ihre Fortsetzung finden. Zwar stimmt der Landesbetrieb Straßenbau NRW (LBS) einer Umtrassierung der B 55 nicht zu, dennoch kann in Abstimmung mit dem LBS ein qualitätvoller, fußgänger- und radverkehrsgerechter Straßenraum der Kölner Straße unter Wahrung der Auflagen einer innerörtlichen Landesstraße entstehen. Die Neugestaltung einzelner Bereiche (z.B. Marktplatz) von der funktionalen Neuordnung über Oberflächengestaltung bis hin zu ansprechenden Gebäudefassaden, und nicht zuletzt die Steigerung der Attraktivität im ÖPNV sind nur in ausreichendem Maße umsetzbar, wenn eine verkehrsgerechte Lösung zur Umfahrung dieses Bereichs angeboten wird. Die geplante Umfahrung übernimmt auch gleichzeitig die Erschließung der neuen Nutzungen auf dem ehemaligen Bahngelände. Sie verfügt über leistungsfähige Knoten, angemessen dimensionierte Teilstücke und eine eindeutige Verkehrsführung. Die Konzentration der Ein- und Ausfahrten mit teilweiser Parallelerschließung berücksichtigt den Wunsch nach einem guten Verkehrsfluss und den Erhalt vorhandener Trassen gleichermaßen.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Ast der Bahnstraße wird in seiner Bedeutung als rückwärtige Erschließung der Bebauung Kölner Straße aufgewertet, insbesondere da hier innenstadtnahes Parken als Alternative zu entfallenden Parkplätzen in der Kölner Straße angeboten wird. Dementsprechend muss im Rahmen der Möglichkeiten eine Anpassung der Gestaltung erfolgen. Geordnete Zu-

fahrten, eingegrünte Parkplätze, bauliche Ergänzungen und funktionsbezogene Grünanlagen sollen trotz der unvermeidlichen Heterogenität der Gesamtsituation eine Qualitätssteigerung herbeiführen.

- **Erweiterung ISE**

Das Betriebsgelände der ISE grenzt von der Südseite an die Bahnflächen an. Die Firma agiert am Gründungsstandort Bergneustadt, der sowohl Produktions- als auch Hauptverwaltungsstandort des weltweit operierenden Unternehmens ist, außerordentlich beengt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen entweder jenseits des Südrings, was mit erheblichem logistischen Aufwand verbunden ist, oder aber auf dem Bahngelände, wo ISE bereits größere Flächen für Mitarbeiterparken gepachtet hat. Im Zuge einer Neuordnung besteht die Möglichkeit, das Betriebsgelände um ca. 14.000 qm zu erweitern. Die Konzentration von ca. 300 – 400 Parkplätzen in einem Parkhaus schafft dann den Raum, der für Erweiterung und Neubau von Betriebsgebäuden notwendig ist.

- **Eigenvermarktung von Bahnflächen durch die DB SImm**

Die Vermarktung entbehrlicher Flächen der Bahn als Grundstücke für höherwertige Nutzungen wie z. B. Büro und Dienstleistung entspricht den wirtschaftlichen Interessen der Bahn. In Bergneustadt steht hierfür – entsprechend der vorliegenden Planung – eine Fläche von ca. 8.500 qm gegenüber dem Rathaus und somit in attraktiver Lage zur Verfügung. Der Bebauungsvorschlag aus der Rahmenplanung geht von einer abschnittweisen Realisierung aus, die der derzeitigen wirtschaftlichen Lage entgegenkommt und das Spektrum möglicher Interessenten vergrößert. Optional und generell bis zur vollen Nutzung des Grundstücks besteht die Möglichkeit, Parkplätze für Rathausbesucher, die durch die Planung entfallen, neu geordnet herzustellen und vorzuhalten.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der künftigen Nutzungen der ehemaligen Bahnflächen und Randbereiche erfolgt gemäß den beschriebenen Zielsetzungen aus der Rahmenplanung und in Anlehnung an die dazugehörigen Festlegungen im Bebauungsplan „Dreiort“.

Kerngebiet (MK gem. § 7 BauNVO)

In Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 49 und mit der Intention, dass auch der vorliegende Plan mit seinen Kerngebieten das Umfeld des Rathauses und des Marktplatzes im Westen die Innenstadt nach Süden attraktiv abrunden soll, werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber“ (§ 7 (2) Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO) gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die allgemein zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ (§ 7 (2) Nr.2 BauNVO) gemäß § 1 (7) BauNVO wird nur ab dem 1. Obergeschoss und nur zur straßenabgewandten Seite zugelassen. In dieser Nutzungsgruppe „Vergnügungsstätten“ sind besonders die Spielhallen, Sexkinos und Peep - Shows vertreten, die in den Randbereichen Bergneustadts bereits zahlreich vorhanden sind. Diese würden aufgrund ihres auffälligen Erscheinungsbildes, des schlechten Images und der typischen negativen Begleiterscheinungen die Qualität der Innenstadt und besonders der neu zu schaffenden südlichen Abrundung gefährden.

Aus den gleichen o.g. Gründen sind die gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 bis 7 BauNVO fallen“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Besonders Tankstellen (§ 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO) stehen aufgrund ihres typischen Erscheinungsbildes und Flächenverbrauches unvereinbar dem städtebaulichen Ziel einer homogenen und stadträumlich attraktiven südlichen Abrundung der Innenstadt entgegen.

Des Weiteren sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO aufgrund der urbanen Innenstadtlage im Erd- und Kellergeschoss nicht und somit erst ab dem 1. Obergeschoss und aus schallschutztechnischen Gründen nur zu den, dem Industriebetrieb abgewandten Seiten zulässig. Diese Festsetzung sichert die Wohnfunktion im Stadtzentrum. Die Erdgeschosse sollen überwiegend dem Einzelhandel und den gewerblichen Nutzungen im Sinne eines attraktiven Einkaufsbereiches mit ansprechenden Schaufensterzonen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein.

Die übrigen Festsetzungen und die Begründung zu den bereits aus dem Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ vorhandenen Kerngebieten werden aus diesem derzeit gültigen Bebauungsplan übernommen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden kursiv auf der Planzeichnung dargestellt; der Auszug aus der Begründung des Ursprungsplans ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

In den Gewerbegebieten im Geltungsbereich sind die Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO zulässig. Die Nutzungen in Nr. 2 „Gewerbebetriebe aller Art“ sind insofern eingeschränkt, als dass die Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Die Gewerbegebiete sollen – ihrer Zweckbestimmung entsprechend - vorgehalten werden, um der Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Die Sicherung von Arbeitsplätzen ist ein vorrangiges Ziel der Planung für diesen Planbereich. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel im benachbarten Kerngebiet ist eine ausreichende Nahversorgung der anliegenden Bevölkerung sichergestellt. Diese Festsetzungen machen einen entsprechenden Nutzungsmix möglich, die der Funktion des südlichen Innenstadtrandes als Nahtstelle zwischen Innenstadt und Gewerbebetrieb ISE, gerecht wird.

Gliederung gem. §1 Absatz 4 BauNVO

Im neu festgesetzten Gewerbegebiet GE 1n wird eine Gliederung nach Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (RdErl.MURL) vom 21.03.1990 vorgenommen. Mit Hilfe des Anhang 1 zum Abstandserlass werden die zulässigen Betriebsarten festgelegt. Durch die für die festgelegten Betriebsarten vorgegebenen und einzuhaltenden Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen in den umliegenden Wohngebieten ausgeschlossen werden, so dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Im vorliegenden Geltungsbereich sind somit im GE 1n folgende Betriebe und Anlagen der Nr. 181 Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste allgemein zulässig: Drehereien, Schlossereien, Fräsereien, Schweißereien, Anlage zum Werkzeugbau. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 168 der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste: Anlagen zum Nieten und Stanzen, Schlossereien, Fräsereien, Lagerung, logistische Abwicklungen, Verwaltung, Anlagen zur Montage und Fertigung von Autozubehörteilen und –komponenten, Anlagen zum Werkzeugbau und Anlagen zur Warmumformung.

Sofern über Gutachten nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Lärmwerte zur nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnbebauung durch besondere technische Maß-

nahmen oder durch Betriebsbeschränkungen eingehalten werden, sind auch Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig.

Es wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, Staatliches Umweltamt nach wie vor die Abstandsliste 1990 zugrunde gelegt, um eine Vergleichbarkeit mit den übrigen Festsetzungen zu den Betrieben und Anlagen im Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ zu gewährleisten.

Des Weiteren ist die ansonsten allgemein zulässige Nutzung Tankstelle (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 (5) BauNVO aus den gleichen Gründen wie im benachbarten Kerngebiet nicht zulässig.

Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig, da diese Nutzungen (vgl. oben) Kerngebietstypisch sind und trotz Ihres z.T. negativen Erscheinungsbildes eingeschränkt in den Kerngebieten im Geltungsbereich zulässig sind.

Die übrigen Festsetzungen und die Begründung zu den Gewerbegebieten GE-2 und GE-9² werden aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ übernommen. Es wurde lediglich eine Grenzanpassung im GE-9 vorgenommen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden kursiv auf der Planzeichnung dargestellt; der Auszug aus der Begründung des Ursprungsplans ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO

Die Festsetzungen sowie die Begründung zu den beiden Industriegebieten GI-2 und GI-3³ werden vollinhaltlich aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ übernommen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden kursiv auf der Planzeichnung dargestellt; der Auszug aus der Begründung des Ursprungsplans ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die Festsetzungen sowie die Begründung zum Mischgebiet werden vollinhaltlich aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ übernommen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden kursiv auf der Planzeichnung dargestellt; der Auszug aus der Begründung des Ursprungsplans ist als Anlage der Begründung beigelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen, Bauweise

Die Festsetzungen sowie die Begründung der Maße der baulichen Nutzungen, der Höhen der baulichen Anlagen sowie der Bauweisen der bereits bestehenden Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete werden vollinhaltlich aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ übernommen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden kursiv auf der Planzeichnung dargestellt; der Auszug aus der Begründung des Ursprungsplans ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Kerngebiet

Im neu festgesetzten Kerngebiet (MKn) im Bereich der ehemaligen östlichen Bahntrasse werden die GRZ (1,0) und GFZ (2,2) der weiter nordwestlich bestehenden Kernge-

² Bezeichnungen aus dem Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“

³ Bezeichnungen aus dem Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“

bierte aus dem Bebauungsplan „Dreiort“ übernommen. Es sind nahezu die Höchstmaße, die nach § 17 BauNVO festgesetzt werden können. Diese Höchstmaße korrespondieren auch mit den großvolumigen Bauwerken der ehemaligen Krawinkelfabrik, dem jetzigen Rathaus sowie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Fa. Krawinkel westlich hiervon, die städtebaulich zur nördlich gelegenen Innenstadt eine geschlossene Raumkante darstellen.

Im Gegensatz zum neuen Kerngebiet, welches künftig eher gewerblich genutzt wird, werden im Kerngebiet im nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ zur Auflockerung des östlichen Innenstadtrandes die Maße der baulichen Nutzung bedeutend geringer gehalten.

Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und kerngebietsuntypischer Bebauung wird die zulässige Geschossigkeit auf mindestens 3 Geschosse bis höchstens 5 Geschosse begrenzt. So wird in Verbindung mit den zulässigen städtebaulichen Kennziffern eine Dichte erreicht, die künftig einen adäquaten südlichen Innenstadtabschluss gewährleistet.

Zur Erhaltung einer gewissen Flexibilität bezüglich der Errichtung der Gebäude im Kerngebiet wird als Ausnahme festgesetzt, dass die Mindestgeschossigkeit von III erst 3 Jahre nach Erstellung der Rohbauten erreicht sein muss.

Gewerbegebiet

Die städtebaulichen Kennwerte im neuen Gewerbegebiet (GE-1n) liegen an der Obergrenze der Maße der baulichen Nutzung bzw. sogar noch um 0,6 darüber (GRZ 0,8/ GFZ 3,0). Diese starke Verdichtung ist typisch für ein innenstadtnahes Gewerbegebiet, welches neben Verwaltungs-/ Büronutzung auch noch Gewerbebetriebe aller Art zulässt (ohne Einzelhandelsbetriebe, vgl. Pkt. 6.1). Sie dient dazu, die Industrienutzung der Firma ISE von der Kerngebietsnutzung der Innenstadt, in der auch gewohnt wird, abzuschirmen. Die hohe GFZ korrespondiert auch mit der maximal zulässigen Zahl von 5 Geschossen. In diesem Bereich wird keine Begrenzung nach unten vorgegeben, da eventuell Produktionshallen im hinteren Bereich nur eingeschossig gebaut werden.

Technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate Treppentürme, Aufzugsschächte sowie Anlagen für die Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten sind häufig bei Gewerbebetrieben aus technischen Gründen unverzichtbar. Oft ist deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich. Daher werden hierfür im Bebauungsplan Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen festgesetzt. Diese Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technische notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt auch für Krananlagen.

Werbeanlagen werden von diesen Ausnahmen nicht erfasst.

6.3 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Verkehrsflächen festgesetzt. Bei der Festsetzung der bestehenden Othestraße und des Südringes handelt es sich um eine Klarstellung, da Teile der Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ noch als Bahnanlage festgesetzt waren.

Durch eine Neuordnung der gesamten Verkehrssituation im Bereich des ehemaligen Bahngeländes zwischen Othestraße und Südring besteht die Möglichkeit, eine leistungsfähige Umfahrung zur B 55, Kölner Strasse zu schaffen. Gleichzeitig wird eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Innenstadt sowie der neuen Nutzungen auf dem ehemaligen Bahngelände erreicht.

Die in Ost-West Richtung verlaufende Bahnstraße wird in Ihrem Bestand festgesetzt und verkehrsgerecht angepasst. Sie wird über einen leistungsfähigen Knoten in Form einer Kreisverkehrsanlage an die Othestraße angebunden. In Höhe des Rathauses wird der neue Querschnitt der Bahnstraße durch die Vordere Ladestraße übernommen und gewährleistet so nicht nur eine angemessene Erschließung der östlichen Teile des neuen Bebauungsplanes Nr. 52, sondern kann auch mit einem leistungsfähigen Knoten an den Südring anbinden.

Der östlich gelegene Parkplatz am Rathaus soll in seinen räumlichen Ausmaßen erhalten bleiben. Die Stadt Bergneustadt behält sich jedoch vor, im Knotenbereich Südring/Vordere Ladestraße künftig einen Kreisverkehr zu errichten. Daher werden sowohl die Stellplätze westlich als auch östlich des Südringes weiterhin als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

6.4 Versorgungsflächen

Im rückwärtigen Bereich des neu festgesetzten Kerngebietes befindet sich ein Umspannwerk der RWE Energie AG. Durch die Übernahme in den neuen Bebauungsplan wird das Umspannwerk weiterhin gesichert.

6.5 Wasserflächen

Westlich der Othestraße ist der Bach „Dörspe“, der im Plangebiet verrohrt ist und an dieser Stelle wieder im offenen Bachbett liegt, als Wasserfläche gem. § 9 (1) 16. BauGB festgesetzt.

6.6 Grünordnung

6.6.1 Grünflächen

Im Bereich der Stellplätze an der Straße „Zum Rathaus“ wird zur Trennung der Stellplätze zur vorderen Straße aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen eine Grünfläche gem. § 9 (1) 15. BauGB festgesetzt. Sie dient auch zur Auflockerung und zur Gliederung der umfangreichen Verkehrsflächen der Bahnstraße, der vorderen Ladestraße sowie der Stellplätze östlich und westlich der Straße am Rathaus, die insgesamt zu einer Verkehrsfläche zusammengefasst werden.

Eine weitere Grünfläche, westlich der Othestraße ist aus dem Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ übernommen und setzt entlang der Dörspe den Bestand fest.

6.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Auflockerung und Abschirmung des Gewerbegebietes GE 1n zur Bahnstraße wird entlang der südlichen Bahnstraße im GE 1n ein durchschnittlich 5m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Da auf einen Ausgleich aufgrund der Anwendung des § 1a (3) S.4 BauGB verzichtet wird, ist diese Fläche keine Kompensationsfläche angerechnet und dient zur Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Höhe des Abschnittes der Bahnstraße, der aus der Innenstadt kommt, führt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht direkt südlich auf das Umspannwerk zu. Es dient der Erschließung der Versorgungsfläche und wird zugunsten des Versorgungsträgers RWE festgesetzt. Es liegt etwa zur Hälfte im Gewerbe- und zu Hälfte im Kerngebiet. Parallel

zur RWE – Fläche im Kerngebiet wird die Fläche des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes östlich weitergeführt.

Im südöstlichen Teil unterhalb des Kerngebietes wird ein weiteres Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung von durch die Planung gefangenen Grundstücken und bestehenden Gebäuden zugunsten der Anlieger festgesetzt.

6.8 Flächen für Bahnanlagen

Die nicht entwidmeten Bahnflächen westlich der Othestraße werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Ansonsten wird im Plangebiet der Trassenverlauf des entwidmeten Teilstücks der Bahnlinie Bergneustadt – Olpe im Geltungsbereich ohne Festsetzungscharakter dargestellt. Er ist so dargestellt und berücksichtigt, dass überbaubare Grundstücksflächen nicht betroffen sind.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Das Plangebiet ist ein Neuordnungsbereich am Rand der Innenstadt Bergneustadts. Nach jahrlanger Nicht- bzw. Unternutzung besteht jetzt die Chance, die städtebauliche Situation an der Nahtstelle zwischen Gewerbebetrieb und Innenstadt nachhaltig zu verbessern.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan, besonders auf den zu überbauenden Flächen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (MKn – GRZ 1,0 / GFZ 2,2 und GE 1n GRZ 0,8/ 3,0) lassen eine erwünschte Neuordnung durch Bebauung und Verdichtung des Plangebietes erwarten, die ein attraktives Erscheinungsbild und eine der Innenstadt entsprechende urbanere Ausprägung ermöglichen.

7.2 Verkehr

7.2.1 Fließender Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind umfangreich. Durch den Ausbau der Straßen verbessert sich die verkehrliche Situation im Plangebiet. Die Bahnstraße und vordere Ladestraße sind als leistungsgerechte Innenstadtumfahrung sowie zur Erschließung der anliegenden Nutzungen sowohl der rückwärtigen Bereiche der Innenstadt als auch der neuen Gewerbeflächen bzw. des Kerngebietes geeignet. Angebunden wird diese über leistungsfähige Knoten als Kreisverkehrsplätze sowohl an der Kreuzung Othestraße/ Bahnstraße als auch am Südring, so dass die nördlich des Plangebiets gelegene bisherige B 55, Kölner Straße über die reine Fahrstraße hinaus als fußgänger- und radfahrerfreundlicher Straßenraum aufgewertet werden kann.

7.2.2 Ruhender Verkehr

Durch die Überplanung der zwischengenutzten Parkplätze auf den Bahnanlagen sowohl an der vorderen Ladestraße als auch hinter dem Bahnhof und im Rahmen der Verkehrsberuhigung der Kölner Straße fallen einige innenstadtnahe Parkplätze weg. Jedoch werden durch den Umbau der Bahnstraße und der vorderen Ladestraße innerhalb der Verkehrsflächen im Plangebiet geordnete, eingegrünte Parkplätze entlang der Bahnstraße und der vorderen Ladestraße neu geschaffen, so dass die bisher ungeordnete Parkplatzsituation kompensiert wird und weiterhin innenstadtnah ausreichend Parkplätze vorhanden sind.

7.3 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Innenstadtbereich Bergneustadts. Ungeachtet vorliegender Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB. Da es sich bei den zu überplanenden Flächen um versiegelte Flächen handelt, die bereits seit Jahren zum Parken und für Schützenfeste genutzt werden, wird gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB auf eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Dennoch werden zur Gliederung und Begrünung des Straßenraumes der Bahnstraße südlich entlang der gewerblichen Flächen GI-3 und GE-1n bodendeckende Gehölze aus einer Auswahl heimischer Sträucher gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Pflanzliste gepflanzt.

7.4 Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht zu erwarten, da ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers sowie des Schmutzwassers im Plangebiet ist durch vorhandene Leitungen im Trennsystem gesichert.

7.5 Immissionen / Emissionen

7.5.1 Gewerbe

Die vorhandenen und durch die neuen Gewerbeflächen potentiellen künftigen Betriebe und Anlagen verursachen grundsätzlich Schallemissionen. Der Problematik wird dadurch begegnet, dass neben einer sehr konkreten, allgemein zulässigen Liste von Betrieben und Anlagen nach Anlage 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 Ausnahmen für die Ansiedlung weiterer Betriebe und Anlagen festgesetzt, die bestimmte, im Baugenehmigungsverfahren durch den TÜV prüfbare Auflagen zu erfüllen haben. Diese Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren wird bereits bei jeder ansiedlungswilligen Betriebsart seit Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ im Jahr 1989 erfolgreich praktiziert.

7.5.2 Verkehrslärm

Zur angemessenen Behandlung von Verkehrslärm wird derzeit beim Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz auf Grundlage des § 47 a– f BImSchG eine Umgebungslärmrichtlinie für Bergneustadt erarbeitet. Als Ergebnis werden weitere Aufschlüsse erwartet, inwieweit ein detailliertes Schallschutzgutachten zum Straßenverkehrslärm (Umbau der Bahnstraße, vordere Ladestraße) erforderlich ist.

7.6 Altlasten

Im Bereich des GE 1n befindet sich die Altlastenverdachtsfläche B-008492-004 (Bereich ehemaliger Lokschuppen, Schmiede). Es handelt sich um eine Fläche mit in der Vergangenheit unterschiedlicher Nutzung. Der Altlastenverdacht stützt sich auf die langjährige Nutzung der Fläche als Standort für einen ehemaligen Lokschuppen mit Schmiede und Arbeitsgruben. Der Art nach handelt es sich um eine Fläche mit Alttablagerungen (Aufschüttung) ohne Kriegseinwirkungen.

Die durchgeführten Analysen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung für die Bahnhofgelände im Oberbergischen Kreis im Auftrag der Deutschen Bahn AG haben im Bereich der Fläche nur geringe Konzentrationen hinsichtlich der polyzyklischen a-

romatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) in der oberen Bodenschicht nachgewiesen. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auf der Fläche keine Sofortmaßnahmen zur Abwehr akuter Gefahren notwendig sind. Eine Detailuntersuchung sowie weitere Maßnahmen werden hier für nicht notwendig erachtet.

7.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur

Eines der zwei Krawinkel – Gebäude befindet sich teilweise im Plangebiet und ist als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Im Bebauungsplan wird dieses Denkmal entsprechend gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen.

7.8 Wirtschaft

Die planerisch gewollte städtebauliche Verdichtung in Form von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Plangebiet führt insgesamt zu einer Aufwertung des Wirtschaftsstandorts Bergneustadt.

Positive Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Bergneustadt sind darüber hinaus durch neue Aufträge für Bergneustädter Unternehmen aufgrund der neu geschaffenen Baumöglichkeiten zu erwarten.

8. FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Fläche in qm
Mischgebiet	321,2
Kerngebiete	10.434,5
- davon Kerngebiet neu	7.644,4
Gewerbegebiete	18.024,4
- davon Gewerbegebiet 1n, neu	13.217,8
Industriegebiete	6.911,5
Nettobaupfläche gesamt	35.691,5
<i>Für die Beurteilung nach § 13a BauGB relevante Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO</i>	28.064,0
Verkehrsflächen	16.336,8
Bahnanlagen	51,2
Wasserflächen	25,8
Grünflächen	215,6
Flächen für Versorgungsanlagen	1.048,6
Gesamt	53.369,5

9. ÜBERSCHLÄGIGE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

9.1 Vorbemerkung

Ab dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. In einem neuen § 13a BauGB wird für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ (d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) bestimmt, dass diese Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

Diese Voraussetzungen betreffen u.a. die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauN-VO. Wenn gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB in einem Bebauungsplan insgesamt eine Grundfläche von weniger als 20.000qm festgesetzt ist, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich und das Verfahren kann nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine Grundfläche zwischen 20.000qm und 70.000qm festgesetzt, kann das Verfahren immer noch nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, allerdings erst, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da im Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnflächen/ Innenstadtbereich“ mit einer zulässigen Grundfläche von 28.064qm die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a (1) Nr. 2 BauGB erfüllt sind, ist die Vorprüfung nach Anlage 2 durchzuführen.

9.2 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

9.2.1 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da er keine Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen in Bezug auf Bedarf, Größe, Standort, Beschaffenheit, Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen trifft.

9.2.2 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ liegt gem. LEP NRW Teil B, Freiraum im Siedlungsbereich ohne irgendwelche Restriktionen bezüglich Natur und Landschaft. Gemäß Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln liegt er im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an der Grenze zum Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), welches die Fläche des Industriebetriebes ISE darstellt. Somit widersprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen aus den übergeordneten Planungen nicht.

Der Landschaftsplan Nr. 3 Bergneustadt/ Eckenhagen und weitere umweltbezogene Pläne und Programme sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

9.2.3 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der Bebauungsplan hat aufgrund der Lage in einem stark verdichteten, untergenutzten Areal, welches früher als Bahnhof mit Gleisanlagen diente, kaum Bedeutung für umweltbezogene Erwägungen. Zwischen Innenstadt und Gewerbebetrieb gelegen, soll diese städtebaulich nicht geordnete Fläche einer Nutzung zugeführt werden, die die Kernzone abrundet und eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet.

Auf dem bisher stark verdichteten innerstädtischen Bahnhofsareal, welches durch leerstehende und untergenutzte Gebäude sowie durch Parken geprägt ist, werden im Rahmen des Bebauungsplanes durch die Anlage von Pflanzstreifen zur blickdichten Abschirmung der erweiterten Gewerbeflächen sowie durch die Anlage von Pflanzbeeten und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum im Rahmen des Straßenausbau Teilflächen entsiegelt und bepflanzt, so dass das Grünausstattung und Stadtbild aufgewertet werden.

Gesundheitsbezogene Erwägungen sind in den Bereich Schallschutz eingeflossen. Als Umfahrung der Innenstadt wird durch den Ausbau der Bahnstraße mehr Verkehr durch das Plangebiet geführt, so dass zusätzlicher Verkehrslärm entsteht. Derzeit wird beim Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz auf Grundlage des § 47 a – f BimSchG eine Umgebungslärmrichtlinie für Bergneustadt erarbeitet. Als Ergebnis werden weitere Aufschlüsse erwartet, inwieweit ein detailliertes Schallschutzgutachten zum Straßenverkehrslärm (Umbau der Bahnstraße, vordere Ladestraße) sinnvoll und erforderlich ist.

9.2.4 ... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

9.2.4.1 Tiere und Pflanzen

Das B-Plangebiet in Innenstadtrandlage der Stadt Bergneustadt ist nachhaltig vom Menschen überprägt, der überwiegende Teil mit Straßen, Wegen und Plätzen versiegelt oder durch Gebäude genutzt. Es ist aufgrund der Lage und der hohen anthropogenen Überformung nicht mit seltenen, gefährdeten und/oder streng geschützten Arten der Flora und Fauna zu rechnen, die durch die Festsetzungen des B-Plans in ihrem Bestand gefährdet werden könnten, so dass keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten sind.

9.2.4.2 Wasser

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches westlich der Othestraße tritt die ansonsten im Plangebiet verrohrte Dörspe wieder ans Tageslicht und ist als Wasserfläche planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist nicht beabsichtigt, diesen Bach im Abschnitt östlich der Othestraße wieder freizulegen.

Im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der sehr hohen Versiegelung – insbesondere im Kerngebiet - nur sehr eingeschränkt möglich. Die Niederschlagswässer werden deshalb überwiegend in die öffentliche Kanalisation abgeführt.

Es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

9.2.4.3 Luft/ Klima

Das Klimapotential im Planbereich ist eher gering, da nur geringwertige klimatische Wirkungsräume vorhanden sind. Im Hinblick auf das Klimapotenzial treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf wie z. B. Flurwindssysteme (thermische Ausgleichswinde), Frischluftquellgebiete in siedlungsnaher Lage, Immissionsschutzflächen oder Extremstandorte auf exponierten Lagen. Aufgrund der neuen Überbauung kommt es zu einer stärkeren Aufwärmung des Gebietes. Die Luftfeuchtigkeit sowie die Verdunstungsrate im Plangebiet werden durch Überbauung reduziert. Darüber hinaus auftretende klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. In der Summe sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2.4.4 Boden

Große Teile des Plangebietes sind durch die jahrelanges intensives Parken und Schützenfeste bereits versiegelt. Mit der neuen Bebauung und Versiegelung einher geht eine deutliche Verdichtung der Böden. Der bestehende Bebauungsplan weist auch hier eine hohe Grundflächenzahl und damit ein hohes Maß an möglicher Versiegelung aus. Der Verlust von Boden ist erheblich und nachhaltig, ist jedoch im vorliegenden Fall durch die vorhandene Versiegelung erheblich vorgeprägt.

Aufgrund der im Bestand gegebenen geringeren Bedeutung des Schutzgutes Boden (Versiegelung > 50%, jahrzehntelang anthropogener Einfluss) wird durch die Umstrukturierung des Bahnhofsgeländes aber die Wertigkeit nicht gravierend verschlechtert, d. h. erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

9.2.4.5 Altlasten

Im Bereich des GE 1n befindet sich die Altlastenverdachtsfläche B-008492-004 (Bereich ehemaliger Lokschuppen, Schmiede). Aufgrund der Ausführungen in Kap. 7.6 besteht hier kein Handlungsbedarf, so dass keine erheblichen umweltbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

9.2.4.6 Gesundheitsbezogene Probleme

Unter Kap. 7.5 sind sowohl zu den Gewerbe- als auch zu den Verkehrsimmissionen Aussagen getroffen. Durch die intensiven Abstimmungen und Prüfungen zu den Gewerbebetrieben und -anlagen im Rahmen der Baugenehmigung sind geringe umweltbezogene Auswirkungen zu erwarten, die nicht erheblich sind.

Im Bereich Verkehrslärm sind aufgrund der entsprechenden Aussagen im Kap. 7.5 ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2.5 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

9.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

9.3.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Im Kap. 9.2 sind die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Aufgrund der Ergebnisse, dass keine oder nur geringe negative umweltbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine detaillierte Untersuchung über Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit dieser Auswirkungen nicht erforderlich.

9.3.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:

Kumulative Auswirkungen wären höchstens im Bereich des südlich gelegenen Gewerbebetriebes zu erwarten. Da jedoch seit 1989 bei der Genehmigung jedes neuen Gewerbebetriebes und/oder Anlage in einem Gewerbebetrieb bzw. bei der Nutzungsänderung bereits eine Einzelfallprüfung durchgeführt wird, sind auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens (Bebauungsplan) nicht zu erwarten.

9.3.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Falls durch den Bebauungsplan Betriebe oder Anlagen zugelassen werden, die mit der Lagerung, dem Umgang, der Nutzung oder der Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des Chemikaliengesetz (ChemG) bzw. der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen zu tun haben, erhalten diese mit der Genehmigung entsprechende Auflagen (Unfallverhütungsvorschriften etc.), so dass Risiken für die Umwelt und den Menschen möglichst gering gehalten werden können.

9.3.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Im Kap. 9.2 sind die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Aufgrund der Ergebnisse, dass keine oder nur geringe negative umweltbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, ist sowohl der Umfang als auch die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen gering.

9.3.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

9.3.6 Auswirkungen auf folgende Gebiete:

9.3.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind nicht von den gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachten Gebieten betroffen.

- 9.3.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 9.3.6.1 erfasst
Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind nicht von Naturschutzgebieten gemäß § 23 BNatSchG betroffen.
- 9.3.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 9.3.6.1 erfasst
Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind nicht von Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG betroffen.
- 9.3.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind nicht von Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebieten gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG betroffen.
- 9.3.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind nicht von gesetzlich geschützten Biotopen § 30 BNatSchG betroffen.
- 9.3.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes
Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete gemäß Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete. Eine Ausnahme ist das Überschwemmungsgebiet der Dörspe, welches sich auf das bestehende Bachbett beschränkt. Die Dörspe grenzt nördlich an das Plangebiet an. Westlich der Othestraße befindet sich auch ein geringes Teilstück noch im Geltungsbereich.
- 9.3.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung werden die EU - Umweltqualitätsnormen eingehalten.
- 9.3.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
Gemäß Landesentwicklungsplan NRW⁴ ist die Stadt Bergneustadt als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.
Die Stadt Bergneustadt hat im Vergleich zum zugehörigen Regierungsbezirk Köln und dem Land NRW eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 538 EW/qkm Regbez. Köln: 595 EW/ qkm, NRW: 529 EW/qkm). Der Oberbergische Kreis ist durchschnittlich weitaus dünner besiedelt (314 EW/qkm). Bergneustadt ist neben

4

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995

der Kreisstadt Gummersbach die dichteste besiedelte Kommune im oberbergischen Kreis. Es gibt im Stadtgebiet verdichtete Räume, wie der betroffene innerstädtische Planbereich, und dünner besiedelte Bereiche. In den Räumen, die dünner besiedelt sind, können daher die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie die prägende Vielfalt dieser Teilräume gestärkt werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5. ROG). Dies garantiert eine ausgewogene und nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und eine dauerhafte Ordnung gewährleistet.

- 9.3.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Planbereich befindet sich das Gebäude „Krawinkel“, welches als Baudenkmal in die Denkmalliste des Oberbergischen Kreises eingetragen ist (vgl. 7.7). Im Rahmen der Planung gilt es, dieses Kulturgut zu schützen und entsprechend zu würdigen.

9.4 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen, Innenstadtbereich“ umfasst keine Naturraumpotentiale von sehr hoher Bedeutung, so dass erhebliche negative Auswirkungen im Vorfeld vermieden werden können.

Die Bedeutung des Stadtraumes im Untersuchungsgebiet wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch jahrelanges Parken auf verdichteten Freiflächen, Leerstand (Bahnhof) und andere untergenutzte Gebäude als minderwertig beurteilt. Aufgrund der Vermeidung des Eingriffs in hochwertige Biotopstrukturen bzw. deren Nichtvorhandensein ist von einem niedrigen Konflikt auszugehen. Hinsichtlich des „**Schutzgutes Mensch**“ sind die anliegenden Wohnnutzungen in den vorhandenen nördlich gelegenen Kerngebieten von Bedeutung. Diese werden jedoch nicht vom Eingriff betroffen, so dass hier keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bezogen auf das südlich gelegene Gewerbe wird seit 1989 die Genehmigung von Betrieben und Anlagen in Einzelfallentscheidungen erfolgreich praktiziert, so dass auch hier keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind. Bezüglich des „**Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**“ sind Regelungen getroffen worden, die eine entsprechende Beachtung und Würdigung des Baudenkmales gewährleisten.

Auch hinsichtlich des **Schutzgutes 'Wasser - Oberflächengewässer'** sind keine Konflikte zu erwarten, da bis auf die offen geführte Dörspe westlich der Othestraße am Rande des Geltungsbereiches eine Planungsabsicht nicht vorhanden bzw. weitere Festsetzungen zur Othe im Bebauungsplan nicht getroffen sind. Der Eingriff in das **Schutzgut „Boden“** durch die Neuversiegelung ist nicht erheblich, da die Flächen vorher schon anthropogen verändert worden sind. Davon betroffen ist auch unverändert das **Schutzgut 'Grundwasser'**, da durch die Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Zusammenfassend kommt die überschlägige Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass bei der Durchführung des geplanten städtebaulichen Vorhabens zwar Beeinträchtigungen, insbesondere durch Bodenversiegelung, entstehen, diese jedoch in ihrer Gesamtheit für den Lebensraum nicht erheblich sind, so dass auf eine vertiefende Untersuchung (Umweltverträglichkeitsprüfung) verzichtet werden kann.

Planungsgruppe MWM

Aachen, den 12. November 2007

Jochen Meyer-Brandis



Anlage zur Begründung:

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiert“