

1. förmliche Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 (BauGB) - Änderung -

---

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 9 N - Dreiort hat am 28.06.1989 Rechtskraft erlangt.

Bedingt durch das Plangebiet, das den eigentlichen Innenstadtbereich umreißt, sind bis zum heutigen Tage einige Änderungsbegehren aufgetreten, die nunmehr planerisch umgesetzt werden sollen. Die Änderungspunkte beziehen sich auf die Ausweisung geringfügiger Wohnbauflächenerweiterungen, eine kleinere Erweiterung einer Gewerbefläche sowie auf Baugrenzenverschiebungen, Änderung der Geschossigkeit und Haustypausweisung.

2. Planungsziele

Die Planungsziele entsprechend der Begründung des Rechtsplanes vom 28.06.1989 werden nicht geändert.

Das Planungskonzept und der Bebauungsplan gehen weiter vom Grundsatz der gegenseitigen Duldung und Rücksichtnahme zwischen den Wohngebieten und den gewerblich/industriell genutzten Flächen aus.

2.1 Flächenbedarf

2.1.1 Schaffung einer Reserve- und Erweiterungsfläche für die Eigenentwicklung eines ansässigen Betriebes.

2.1.2 Schaffung geringfügiger Wohnbauerweiterungsflächen und Verschiebung von Baugrenzen im geringen Umfang.

3. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Für das Stadtgebiet Bergneustadt existiert ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 21.01.1982 rechtswirksam ist. Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 9 N - Dreiort wurde der FNP in einer 1. Änderung im Parallelverfahren geändert. Diese erlangte mit Bekanntmachung am 28.06.1989 Rechtswirksamkeit.

Der z.Z. geltende FNP stellt die Änderungspunkte wie folgt dar:

1. Im Bereich des RRB/RÜB am Stichweg Friedhofstraße "Grünfläche"
2. Im Bereich des Stichweges der Straße Zum Dreiort "Fläche für die Landwirtschaft"
3. Im Bereich Karlstraße "Fläche für die Landwirtschaft"
4. Im Bereich östlich der Brückenstraße, nördlich des Bundesbahngeländes "Grünfläche"

Ziel der Darstellung war die Anpassung an die tatsächliche Nutzung und die Ausweitung einer innerstädtischen Grünfläche.

Durch geänderte Planungsinhalte soll nun aus dem Bedarf an Wohnbauflächen, der gewerblichen Entwicklung und der Ordnung des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung der FNP an diese geänderten Ziele angepaßt werden.

Hierzu ist eine (13.) Änderung des FNP, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (1. förmliche Änderung) gem. § 8 (3) BauGB vorgesehen.

#### 4. Gegenwärtige Rechtslage

Die Änderungsbereiche liegen alle im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 N - Dreiert.

Entsprechend der zuvor gemachten Aussagen soll durch die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes den neuen Zielen Rechnung getragen werden.

Mit Erlangen der Rechtskraft dieser Änderungen werden die davon betroffenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 N - Dreiert aufgehoben.

#### 5. Planungsmaßnahmen

##### 5.1 Sonstige Verkehrsbaumaßnahmen

Durch den Bau der Südringverlängerung entfällt der heutige Bahnübergang Brückenstraße.

Die vorgesehene öffentliche Erschließung von der heutigen Brückenstraße zum ehemaligen Festplatz in Richtung Osten entfällt, da das Gelände der Firma C. & A. Dick veräußert wurde. Damit erfüllt diese Zuwegung nicht mehr öffentliche Erschließungsfunktionen und wird nur noch ausschließlich für den werksinternen Verkehr der Firma Dick zwischen den dort errichteten Betriebsanlagen und dem Betrieb südlich der Bahnlinie genutzt.

Diese private Wegeverbindung wird in Form eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger ausgewiesen.

Die Erschließung der gewerblichen Erweiterungsflächen an der Karlstraße erfolgt ausschließlich über die Karlstraße. Eine Anbindung über die Johann-Budde-Straße ist nicht zulässig, um die Anlieger nicht mit LKW-Verkehr zu belasten.

##### 5.2 Wohnen/Arbeiten

Das Planungskonzept geht weiterhin vom Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten aus und trifft insofern keine neuen Aussagen über die räumliche Gliederung, Bedingungen, Einschränkungen, unter denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

## 6. Planungsbedingungen

### 6.1 Bauflächen

Die Bauflächenfestsetzungen erfahren keine Änderung, lediglich geringfügige Erweiterungen (siehe auch Punkt 3).

Die Erweiterungen sind so gewählt, daß eine Verschlechterung der Geräuschemissionssituation nicht erwartet wird. Das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt gewahrt.

6.1.1 Die Wohnbauflächenausweisung (WA) im Bereich des Stichweges Friedhofstraße beschränkt sich auf die Ausweisung einer Parzelle zur Errichtung eines Wohnhauses.

6.1.2 Die Ausweisung einer Wohnbaufläche am Stichweg der Straße "Zum Dreiort" sieht nur die Möglichkeit für ein weiteres Wohngebäude (WA) vor. Hier wird eine Vorbelastung durch Gewerbeemissionen vorgegeben, wie sie auch sonst im Bereich des Dreiortes festgeschrieben ist.

Die übrigen zusätzlichen neuen überbaubaren Flächen und Änderungen in der Geschossigkeit im Bereich der Straße Zum Dreiort sind partieller Natur und verschärfen aufgrund des Abstandes zum Gewerbegebiet die Lärmsituation nicht.

6.1.3 Die Bauflächenerweiterung und die damit verbundenen Festsetzungen für den Gewerbebereich an der Karlstraße ist so gegliedert, daß - unter Berücksichtigung der Vorbelastung für die angrenzenden Wohngebiete - Bestand und mögliche Entwicklung gesichert sind bzw. gewährleistet ist. Die Traufhöhe wird auf maximal 7,50 m über NN festgeschrieben, um eine möglichst landschaftsverträgliche Einbindung eines Baukörpers zu erreichen.

6.1.4 Eine GE-4-Fläche im westlichen Plangebiet - entlang der Othestraße - soll aufgehoben und die nördlich davon vorhandene GE-5-Fläche erweitert werden. Die textlichen Festsetzungen für das GE-5-Gebiet werden fortgeschrieben (siehe Text bei den textl. Festsetzungen).

6.1.5 Nördlich des Geländes der DB AG und östlich des Südrings wird in die Grünfläche hinein das Kerngebiet erweitert. Eine überbaubare Fläche wird hier festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die nördlich davon vorhandene öffentliche Parkplatzfläche war schon immer vorhanden und wird nunmehr entsprechend des Bestandes und Ausbaues ausgewiesen.

### 6.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

Als wesentliche Änderung ist die Aufgabe der öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrt zum ehemaligen Festplatz zu nennen, die nunmehr als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger umgewandelt wird, da der ehem. Festplatz an die Firma C. & A. Dick veräußert und inzwischen bebaut wurde.

Die übrigen Verkehrsflächenfestsetzungen ändern sich nicht.

### 6.3 Garagen

Garagen sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. Auswirkungen der Planänderung

7.1 Aufgabe der vorgesehenen öffentlichen Erschließungsstraße (ehemalige Zuwegung zum alten Festplatz).

Hier ist daran gedacht, diese Zuwegung als Geh- und Fahrleitungs-trasse zugunsten der Anlieger auszuweisen. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da die Fläche heute schon versiegelt ist. Es entsteht insofern keine Änderung des Istzustandes.

7.2 Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen und Erweiterung der Bauflächen wird auf die vorhandenen Erschließungsanlagen (Zuwegung, Kanal, Wasser) verwiesen, so daß von einer gesicherten ausreichenden Erschließung auszugehen ist.

Es handelt sich um bestehende Wohnbauflächen, die nicht als Eingriff nach dem Landschaftsgesetz NW zu bewerten sind. Für die Erweiterung des Kerngebietes erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung /Gegenüberstellung unter Punkt 10.

7.3 Für die gewerbliche Bauflächenerweiterung ist bei einer Bebauung nicht von einer nennenswerten Erhöhung der Lärmemission auszugehen, da mit 7,50 m Traufhöhe die Höhenentwicklung möglichst "tief" angesetzt wurde. Eine Erschließung (Zufahrt) über die Johann-Budde-Straße ist nicht vorgesehen (ausgeschlossen).

Der Ausgleich für den Eingriff ist unmittelbar im südlichen Anschluß an die Gewerbeerweiterungsfläche zu erbringen, indem diese Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über einen landschaftspflegerischen Begleitplan/Grünordnungsplan bepflanzt werden.

Zur Erfüllung dieser Verpflichtung wird dieser Grundstücksbereich entsprechend ausgewiesen.

Inwieweit tatsächlich Belastungen auftreten, soll durch Messungen nach Inbetriebnahme der Anlage/des Baukörpers im Einzelfall geprüft werden.

Von einer Änderung der Zonierung, d.h. Aufhebung des GE-4-Gebietes, Erweiterung des GE-5-Gebietes mit Änderung der textlichen Festsetzung wird keine Verschlechterung der Lärmmissionen erwartet. Die heutigen Anlagen erfüllen die Lärmwerte des gegenüberliegenden Mischgebietes, ein Nachweis ist zudem nach der Formulierung zu erbringen.

7.4 Für den geplanten Kindergarten, der im WA-Gebiet mit Vorbelastung ohnehin zulässig wäre, ist eine gutachterliche Aussage des TÜV-Rheinlandes vom 21.04.1995 beigelegt, die die Belastungssituation durch luftfremde Stoffe erläutert. Danach werden keine Werte überschritten, die dem Bau und dem Betrieb des Kindergartens entgegenstehen würden.

7.5 Der Eingriff für die erweiterte Kerngebietsausweisung östlich des Südrings ist vom Bauherrn auszugleichen. Hierfür stehen auf dem Grundstück Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Verfügung (Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Der Umfang wird in einem Bepflanzungsplan im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

8. Kosten, Finanzierung

Die Änderungspunkte beziehen sich auf private Bereiche. Kosten für die Stadt Bergneustadt entstehen nicht.

Die Kosten für zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen sind vom Verursacher/Bauherrn zu erbringen.

9. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht vorgesehen.

Der erforderliche Grunderwerb der Grünflächen bzw. Gemeinbedarfsfläche erfolgt freihändig bzw. nach den Richtlinien des Grundstücksfonds Ruhr.

Sollte der freihändige Erwerb scheitern, erfolgt der Erwerb nach Maßgabe der Vorschriften des 3. Abschnittes des Bundesbaugesetzes (§§ 104 ff).

10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

I. Berechnung des Eingriffsumfanges

Zusätzliche überbaubare Fläche (Kerngebietsfläche) = ca. 3.000 qm

Eingriff/ Art	Wert vorher (100 %)	abzgl. Wert nachher	X	Größe des Eingriffs insgesamt qm	=	Verlust an Werteinheiten
Kerngebiet	10	0	x	3.000	=	30.000
<u>Gesamteingriffssumme:</u>					=	30.000 =====

Ausgleichs- maßnahme	Wert nachher	abzgl. Wert vorher	x	Größe der Maßnahme in qm	=	Verbesserung der Ökologie
Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern, Hecken	20	10	x	1.600	=	16.000
<u>Gesamtausgleichssumme:</u>					=	16.000 =====
<u>Differenz:</u>					=	14.000 =====

II.

Der zu erwartende Eingriff übersteigt den angestrebten Ausgleich um ca. 14.000 qm. Gem. § 5 Abs. 3 des Landschaftsgesetzes (LG) NRW ist daher für diese Differenz ein Ersatzgeld in Höhe von 1,00 DM je Differenzwerteinheit, insgesamt also 14.000,00 DM, an den Oberbergischen Kreis zu entrichten. Mit dieser Zahlung werden zweckgebundene Naturschutzmaßnahmen und Landschaftspflegemaßnahmen durchgeführt. Die Zahlung des Ersatzgeldes erfolgt bei Inanspruchnahme der Fläche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Aufgestellt:  
Bergneustadt, den 15.05.1995

Der Bürgermeister



K.S. Noss