
Stadt Bergneustadt Bebauungsplan Nr. 65 Dreiort - Ost

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 19.07.2021 (Satzung)



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiert-Ost –	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Bestand und Umgebung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Sonstige Planwerke	8
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
4.1	Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4	Verkehrsflächen	11
4.5	Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.6	Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	12
4.7	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB	13
4.8	Gestalterische Festsetzungen	13
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	13
5.1	Umgrenzung der Flächen für mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen	13
5.2	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und für den Hochwasserschutz	14
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	14
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	18
6.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	18
6.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	19
6.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	19
6.6	Boden / Grundwasser / Altlasten	21
6.7	Belange der Wirtschaft	21
6.8	Verkehr	24
6.9	Ver- und Entsorgung	25

6.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
6.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	26
6.12	Sachgüter	30
7.	HINWEISE	30
7.1	Bodendenkmalpflege	30
7.2	Grundwasserschutz	31
7.3	Artenschutz	31
8.	FLÄCHENBILANZ	32

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiert-Ost –

Die Stadt Bergneustadt beabsichtigt, Flächen südlich der Kölner Straße und unweit westlich der Mühlenstraße in Bergneustadt zu überplanen. Es ist vorgesehen, auf einer Fläche von ca. 0,7 ha in diesem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO u. a. Einzelhandelsbetriebe vorzusehen.

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9N „Dreiert“ und unter Einbeziehung der rechtskräftigen 5. vereinfachten Änderung dieses Plans ist im Rahmen der Überplanung von innerstädtischer Bebauung unmittelbar südlich der Kölner Straße, nahe Mühlenstraße, daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 erforderlich.

Vorhabenbezogen soll der bestehende Discounter (bis 800 qm VK) im Westen des Geltungsbereichs in ein neu zu planendes Gebäude im Osten verlagert werden. Das dann ungenutzte Gebäude wird abgerissen. An diesem Standort soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Auch wenn angestoßen durch diese Planungen die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, werden die Inhalte bewusst angebotsbezogen festgelegt, um entsprechend der Lage des Plangebietes, den Bedarfen und der umgebenden Nutzung städtebaulich geordnet mischbezogene Nutzungen im Plangebiet anbieten zu können.

Das ursprüngliche Planungsziel einer baulichen Entwicklung entlang der Kölner Straße (vgl. Festsetzung Ausrichtung Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiert“ – Kap. 3.3) wird zugunsten einer neuen städtebaulichen Zielsetzung, die Entwicklung der Bauflächen in die Tiefe des Grundstücks zuzulassen, geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen zur Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung im Südosten aber auch ggf. zur Entwicklung von weiteren mischgebietstypischen Nutzungen (z. B. wohnverträgliche Gewerbeformen, Büros, Wohnnutzung) im Randbereich der Innenstadt von Bergneustadt gem. des zulässigen Nutzungskataloges im Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Die Baugrenzen werden so angepasst, dass das Grundstück flexibler bebaubar ist. Die potentielle maximal zulässige Versiegelung wird an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete angepasst. Damit verbunden sind insbesondere die Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden sensiblen vorhandenen Wohnnutzungen und die Schaffung der Voraussetzungen für ein verträgliches Einfügen der Bebauung in die Umgebung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll gewährleistet werden. Durch die sehr gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig, mit dem Fahrrad und dem PKW als auch per Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) kann ein moderner, den heutigen Ansprüchen gerecht werdender Versorgungsstandort in integrierter städtischer Lage entwickelt werden. Diese integrierte Lage unmittelbar an der Kölner Straße (B55) / Mühlenstraße bringt auch Anforderungen an eine qualitätvolle Architektur und Einfügung des Baukörpers in die umgebende Bebauung mit sich.

Planungsziele sind

- die zukünftige Entwicklung im Südosten Bergneustadts städtebaulich sinnvoll zu lenken und planungsrechtlich zu sichern.
- in städtebaulich integrierter Lage untergenutzte Areale baulich zu verdichten, aufzuwerten und dem Mischgebiet mit seinen vielfältig zulässigen Nutzungen auch ein adäquates, zukunftsorientiertes Erscheinungsbild zu geben.

- die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfes im Osten des Zentralorts Bergneustadt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO < 20.000 qm) sind hier gegeben.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Artenschutzprüfung Stufe I, Bearbeitung durch Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, April 2020.

Hydraulisches Gutachten für die Dörspe in Bergneustadt, Hydrotec GmbH, Essen, Juni 2020

Verkehrsuntersuchung, Lademacher planen und beraten, Bochum, November 2020

Schalltechnische Untersuchung, TÜV-Nord Essen, November 2020

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Kölner Straße begrenzt. Diese leitet den Verkehr als Bundesstraße B55 südlich der historischen Innenstadt des Zentralortes von Bergneustadt und stellt hiermit auch die Hauptverkehrsachse und Hauptzufahrtsstraße zum Plangebiet dar.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Gebäude der Kölner Straße 310 und Mühlenstraße 4.

Im Süden liegt die Dörspe mit dem angrenzenden Auenbereich. Die Dörspe fließt von Osten nach Westen.

Im Westen befindet sich ein Betrieb für Elektroinstallationstechnik mit angrenzender gemischter Nutzung.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

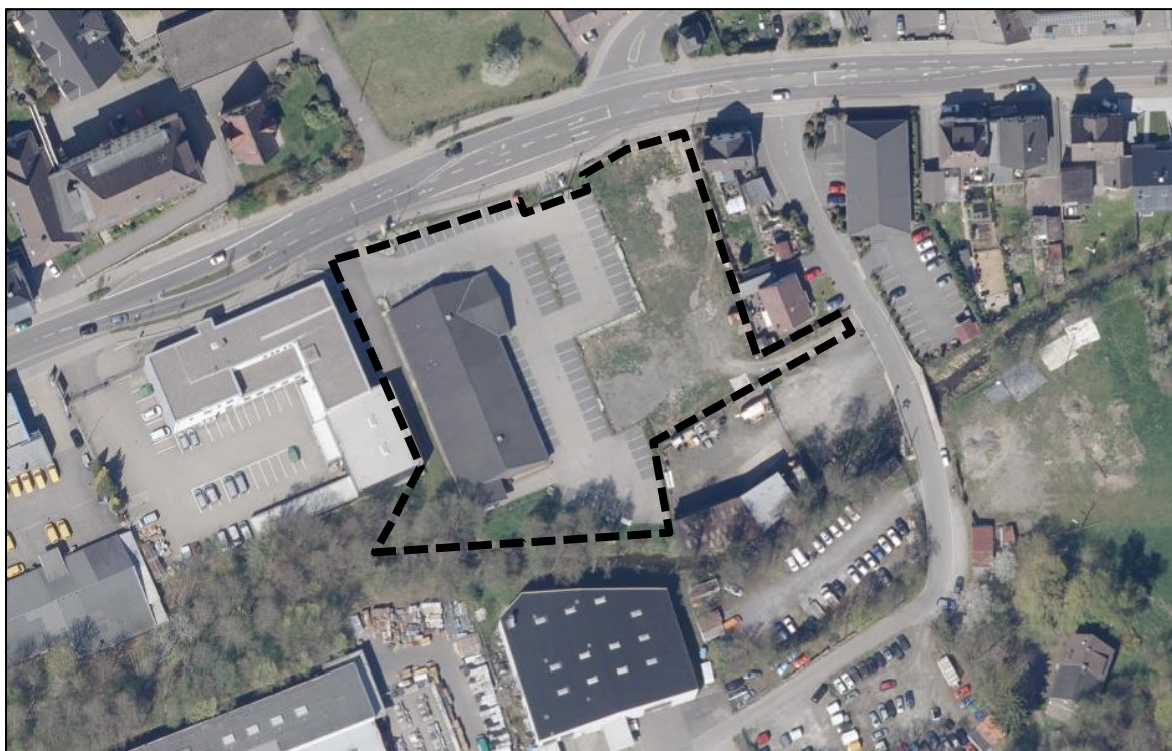


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich
Quelle: © Land NRW 2019

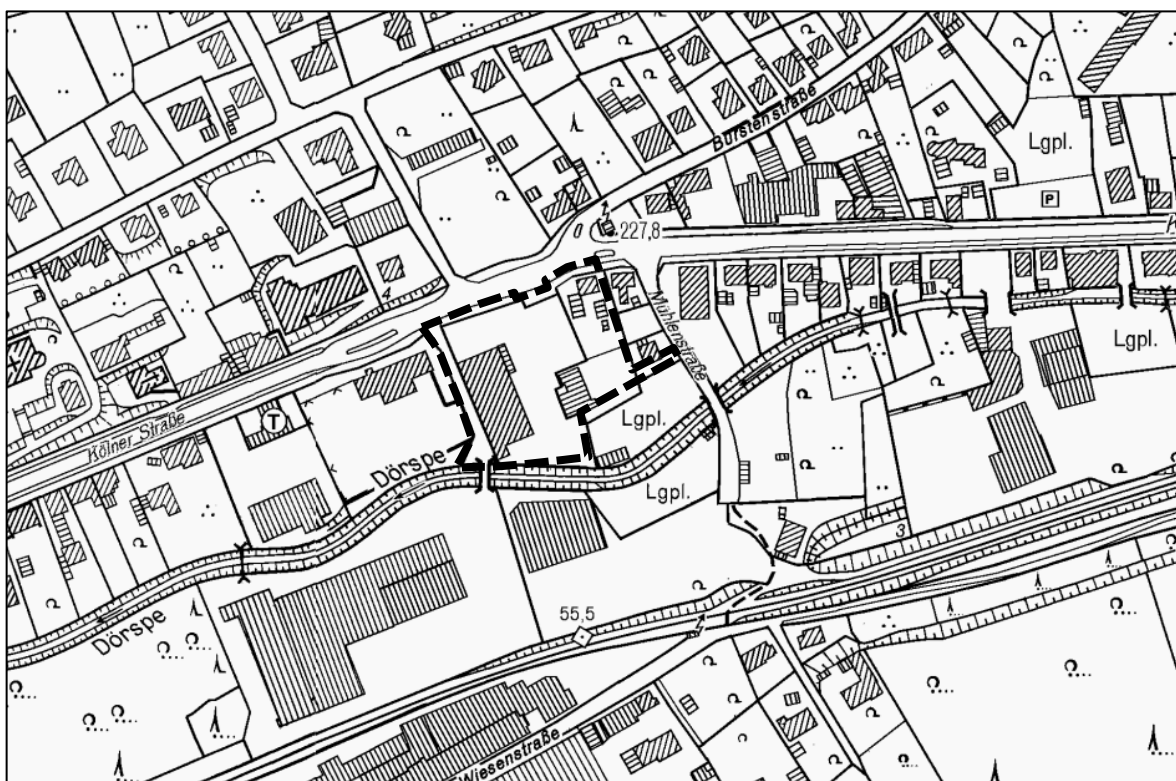


Abb. 2: Geltungsbereich im Bebauungsplan 65 Dreiert-Ost, DGK5
Quelle: © Land NRW 2019

2.2 Bestand und Umgebung

Bestand

Aktuell befindet sich im Westen des ca. 0,7 ha großen Plangebietes ein eingeschossiges Gebäude, in dem ein Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlage und Zufahrt zur Kölner Straße angesiedelt ist.

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 65 besteht derzeit als Brachfläche und ist somit ungenutzt. Die Gebäude wurden bereits entfernt. Der Zugang zur Brachfläche ist sowohl über die Kölner Straße als auch derzeit südlich der Wohngebäude entlang der Mühlenstraße über die Mühlenstraße möglich.

Südlich wird das Plangebiet durch die Dörspe begrenzt. Zwischen dem Parkplatz im Süden und dem Bach befindet sich eine bis zu sieben Meter breite Rasenfläche. Das Ufer ist im Bereich der Böschung der Dörspe überwiegend mit Schwarz-Erlen bewachsen.

Im Osten des Geltungsbereichs dominiert das Überschwemmungsgebiet der Dörspe und tangiert etwa die Hälfte des östlich geplanten Baufeldes (überbaubare Grundstücksflächen). Vergleiche hierzu auch Kap.6.11.

Umgebung

Die Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist nördlich der Kölner Straße durch aufgelockerte Wohnnutzung geprägt. Westlich und östlich des Plangebiets ist die Umgebung südlich entlang der Kölner Straße durch eine Mischnutzung von verdichtetem Wohnungsbau und Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Im Süden ist ein Gewerbegebiet zu finden. Die Gewerbeflächen im Süden befinden sich jenseits der Dörspe, die von Osten nach Westen am Plangebiet vorbeiläuft. Direkte Anrainer des Geltungsbereichs sind ein Elektroinstallateur im Westen (eingeschossiger Gewerbebau mit Flachdach) und zwei Wohngebäuden entlang der Mühlenstraße (zweigeschossig mit geneigten Dächern) im Osten des Plangebiets.

Im Norden verläuft die Kölner Straße (B55), die auch zur Erschließung des Plangebiets genutzt wird und im Süden grenzen die Dörspe sowie ein Lagerplatz an.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist auf der Kölner Straße die Bushaltestelle „Burstenstraße“ vorhanden. An dieser Haltestelle halten die Linien 301 und 315 der OVAG, die in Richtung Gummersbach, Olpe und innerhalb Bergneustadts fahren. Des Weiteren gibt es eine Querungshilfe über die Kölner Straße. Im Bereich der jetzigen und künftigen Einfahrt des Plangebiets besteht eine Linksabbiegespur, die sich unmittelbar östlich stadtauswärts durch eine Sperrzone getrennt mit der Linksabbiegespur zur Burstenstraße abwechselt.

Seit ca. 15 Jahren besteht im Westen des Plangebiets an diesem vielbefahrenen Kreuzungsbereich Kölner Straße / Burstenstraße ein Discounter. Jetzt wird im Bereich Kölner Straße / Mühlenstraße das heute bestehende Gebäude des Discounters abgerissen und in zeitgemäßer Bauweise neu errichtet. In diesem Gebäude soll ein Drogeriemarkt neu angesiedelt werden. Zur Ergänzung des Standortes wird ein weiteres Gebäude im Westen des Plangebiets errichtet, in welches der bestehende Discounter umgesiedelt wird. Beide Gebäude sollen als eingeschossige Gebäude entstehen. Der bestehende Parkplatz zwischen dem späteren Drogeriemarkt und dem Discounter soll neu geordnet und um weitere Flächen im Osten ergänzt werden.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Der Zentralort Bergneustadt ist gem. Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in den zeichnerischen Festlegungen als Siedlungsraum und als Grundzentrum gem. Anlage 1: Zentrale Orte dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Siedlungsraumes.

Regionalplan

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Dreiort-Ost“ liegt gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln im Allgemeinen Siedlungsbereich (ABS) und wird durch eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Norden sowie einen Wasserlauf (Dörspe) im Süden begrenzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Umgeben wird der Planbereich von weiteren gemischten Bauflächen sowie südlich von zwei gewerblichen Bauflächen, der Wasserfläche der Dörspe sowie im Südwesten von einer Sonderbaufläche.

Ungefähr 1/3 des Geltungsbereiches im Süden des Gebiets befindet sich innerhalb des nicht mehr rechtskräftigen Überschwemmungsgebiets der Dörspe. Seit 2012 ist eine neue Verordnung zur Festsetzung der Dörspe und Othe in Kraft (näheres vgl. Kap. 5.2). Zu gegebener Zeit ist der Flächennutzungsplan hier anzupassen.

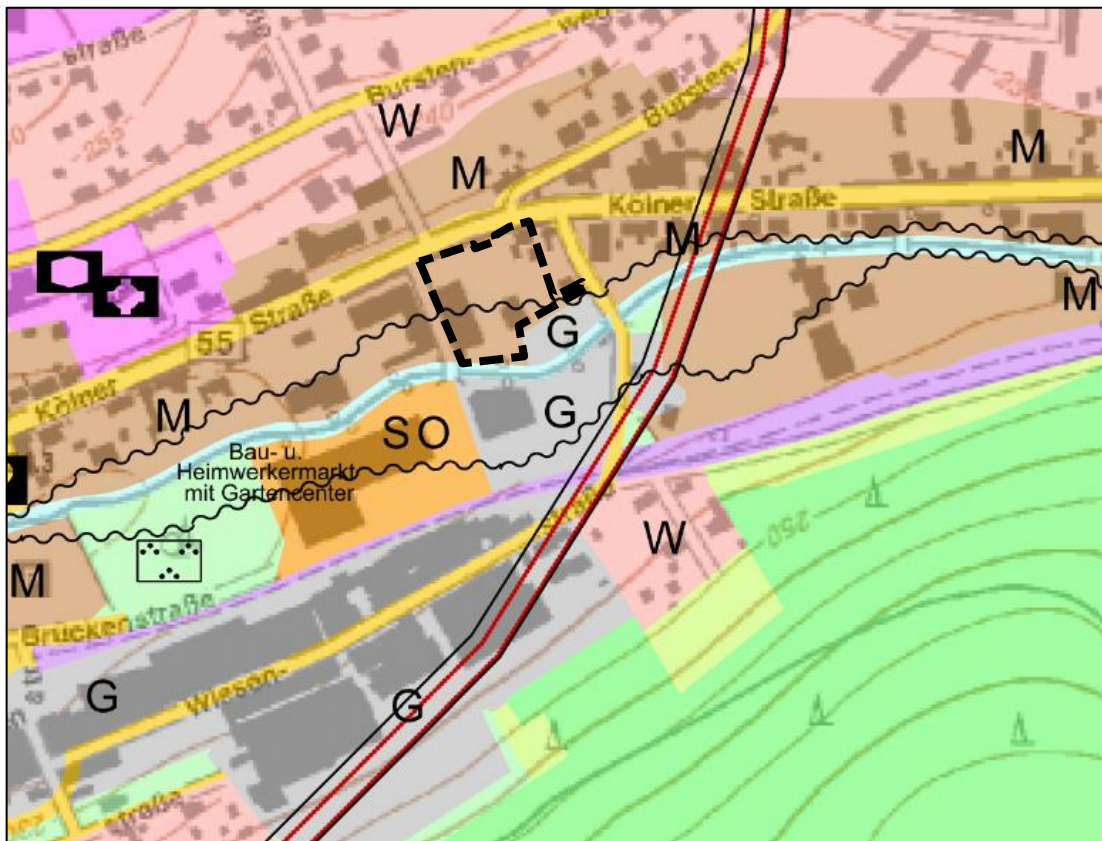


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt
Quelle: Oberbergischer Kreis 2019

3.3 Sonstige Planwerke

Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65 ist Teil des nordöstlichen Bereichs des Bebauungsplans Nr. 9N „Dreiort“, der 1989 rechtskräftig wurde. Dieser legt in der ursprünglichen Fassung bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 – Dreiort-Ost – als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Des Weiteren werden in diesem Ursprungsbebauungsplan die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,6 / GFZ 1,0 und die zulässigen Vollgeschosse von mindestens II bis maximal III festgesetzt.

Die Bauflächenfestsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete sind so gegliedert, dass unter der Voraussetzung der Durchführung bestimmter Lärminderungsmaßnahmen in den Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan 9N der Schutz des Wohngebietes Dreiort unter Berücksichtigung einer Vorbelastung gegeben ist, Bestand und Eigenentwicklung der ansässigen Betriebe gesichert sind und ein flexibler Nutzungsspielraum gewährleistet ist.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 65 werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9N für diesen Teilbereich aufgehoben.

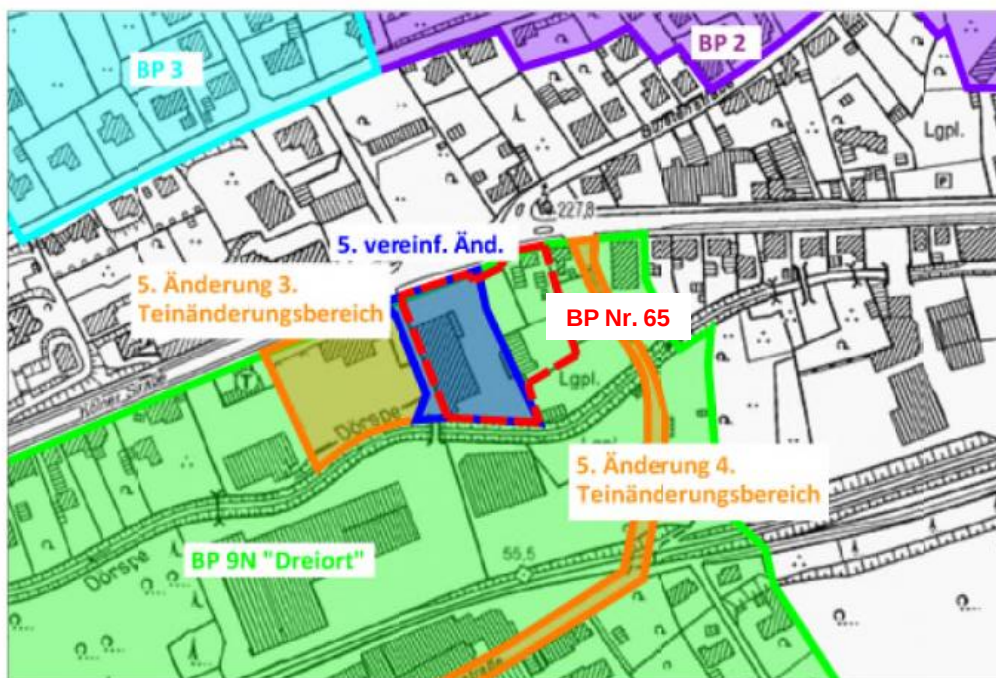


Abb. 4: rechtskräftige Bebauungspläne in Bereich des Plangebietes
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Oberbergischer Kreis 2020

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N, die 2004 rechtskräftig wurde, bezieht sich auf den nordöstlichen Teil des Ursprungsplanes. Diese Planänderung umfasst im westlichen Bereich nahezu 50% des Bebauungsplanes Nr. 65. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden vollinhaltlich aus dem Ursprungsplan übernommen, lediglich Baugrenzen sind verändert.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 65 treten die Festsetzungen des BP Nr. 9N und die Festsetzungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9N für diesen Teilbereich zurück.

Unmittelbar westlich angrenzend liegt der 3. Teiländerungsbereich „Post“ der 5. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N, die 2010 rechtskräftig wurde.

In diesem Mischgebiet Teiländerungsbereich 3 „Post“ sind aufgrund der Umgebungsstruktur und der Lage entlang der Hauptausfallstraße Kölner Straße keine Einschränkungen in Bezug auf den Nutzungskatalog des § 6 BauNVO festgesetzt worden.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der künftigen Nutzungen der Flächen im Geltungsbereich erfolgen gemäß der beschriebenen Zielsetzung, der künftigen Entwicklung und der eingebundenen Struktur sowie auf der Grundlage des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sowie der 5. vereinfachten Änderung und den planungsrechtlichen Vorgaben durch den Flächennutzungsplan.

4.1 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

In Anlehnung an die Umgebung und den Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ und dessen 5. vereinfachte Änderung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, welches die bestehende Nutzungsmischung an diesem Standort sichert.

Es wird die ansonsten allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) gem. § 1 (5) BauNVO an diesem verkehrsreichen Knotenpunkt Kölner Straße / Burstenstraße mit den Linksabbiegespuren und Sperrflächen auf der Kölner Straße ausgeschlossen, da sicher An- und Abfahrtsprobleme auftreten würden. Generell sind Standorte für Tankstellen an städtischen Ausfallstraßen geeignet (vorhandene Tankstellen westlich 120 m / östlich 600 m). Aus den o.g. Gründen und aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes sind die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets werden ebenfalls nicht zugelassen.

Die ansonsten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt auf lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente (zzgl. bis zu 10% Randsortimente¹). Begründet ist dies in der Lage des Mischgebietes außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb dieser Zentren können und dürfen

¹ „Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.“, Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt, Junker + Kruse, 2012, Glossar

Einzelhandelsbetriebe daher diese Grundversorgung nur ergänzen, wenn und soweit diese nicht allein von den Zentren geleistet werden kann.

Die Ansiedlung oder Erweiterung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist deshalb nur unter folgenden Ausnahmevoraussetzungen städtebaulich vertretbar:

- Der Standort muss wohnsiedlungsräumlich integriert sein.
- Der Einzelhandelsbetrieb muss (überwiegend) der Nahversorgung dienen.
- Er darf zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit solcher integrierten Standorte für Einzelhandelsbetriebe (grundsätzlich) in den Zentren und (ausnahmsweise) auch in den Zentren ergänzenden Nahversorgungslagen liegt im Ermessensspielraum der Stadt. Es ist die Sicherstellungspflicht der Kommune nach LEP NRW, Ziel 6.5-8, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird (vgl. hierzu auch Kap. 6.7).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 65 zu erreichen sind sowohl die überbaubaren Flächen zu erweitern als auch die Verdichtung gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht zu erhöhen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird die für ein Mischgebiet typische und für diesen Standort städtebaulich erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und damit die ursprüngliche GRZ von 0,4 (ursprünglich Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO) erhöht. Diese Festsetzung dient der angemessenen und stadtverträglichen, baulichen Verdichtung im Sinne der Kernziele dieses Bebauungsplanes und entspricht auch den aktuellen Obergrenzen der BauNVO für ein Mischgebiet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls in Orientierung an die Planungsziele gem. § 17 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 auf 1,2 festgelegt. Dies gilt auch für die geplanten, überbaubaren Flächen entlang der Kölner Straße.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen bestimmt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und um in Zukunft eine angepasste Stadtentwicklung zu gewährleisten, wird die zulässige Geschossigkeit auf II Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung und entspricht der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung.

In Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen bzw. Bestandsbebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird und sich die Neubauten in das Stadtbild einfügen.

Die Überschreitung dieser Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine). Dies gilt – zur Förderung des Klimaschutzes – auch Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, allerdings hier beschränkt auf eine Überschreitung der festgelegten Höhe um maximal 1,00 m.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse sowie der max. zulässigen Gebäudehöhen ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen der jeweiligen maximalen Gebäudehöhen im Geltungsbereich sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN 16) und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt.

Um die notwendige Stellplatzanzahl im Plangebiet unterzubringen, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich durch die Ladezonen und Stellplätze und Umfahrten die hier festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist vertretbar, da sie allein durch den erhöhten Anteil der versiegelten Flächen der Stellplätze und Umfahrten verursacht wird. Die bauliche Dichte durch Hochbauten im Plangebiet wird hierdurch nicht nachteilig beeinflusst. Im Übrigen wird diese erhöhte Versiegelung kompensiert durch festgesetzte Baumpflanzungen auf den Stellplätzen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Bebauungsplan wird, zur Einhaltung der Flexibilität in einen Mischgebiet keine Bauweise vorgegeben.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Mischgebiets wird das Baufenster kleiner gefasst als in der rechtskräftigen 5. vereinfachten Änderung, um eine bauliche Abrundung und eine Optimierung der Überbaubarkeit der Grundstücke zu erreichen. Im Osten wird ein neues, größeres Baufenster festgesetzt, um zum einen eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen, zum anderen um einen Riegel zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

Eine Änderung der überbaubaren Flächen ist zielführend, da sich die bislang festgesetzten Baugrenzen im Westen des Plangebietes an die bestehende Nutzung orientierten und einen ausreichenden Spielraum zuließen. Bei einer möglichen weiteren Gewerbenutzung in dem vorhandenen Gebäude sowie einer vorgesehenen Neubebauung im östlichen Bereich des Geltungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen abhängig von Verdichtung und Versiegelung mischgebietstypisch festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bereich der bereits bestehenden Verkehrsfläche an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (kommunaler, namenloser Weg, Flurstück 3868) unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche der Kölner Straße, der Bundesstraße B 55. Hier wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Im übrigen Bereich entlang

der Kölner Straße wird, aus der 5. vereinfachten Änderung übernommen, ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Fahrzeuge aus – bzw. in das Plangebiet lediglich den festgesetzten Einfahrtsbereich nutzen, um auf die Kölner Straße zu fahren. Wie bereits erwähnt, ist eine Linksabbiegespur an dieser Stelle auf der Kölner Straße bereits vorhanden (vgl. hierzu Kap. 6.8).

Im Westen des Plangebiets wird der öffentliche, namenlose Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist öffentlich gewidmet und dient als Einfahrt von der Kölner Straße zum Mischgebiet und erschließt derzeit Stellplätze des westlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbebetrieb. Er wird im Übrigen als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert zur Gewährleistung der Zugänglichkeit zur Dörpe zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband.

Eine offizielle private oder öffentliche Wegebeziehung über die Brachfläche zum Mühlenweg ist nicht in Planung, ist ebenfalls nicht im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und wird auch künftig nicht vorgesehen.

4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

Im Geltungsbereich ist zentral zwischen dem westlich festgesetzten Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche) und den östlich festgesetzten überbaubaren Flächen eine zentrale Stellplatzanlage festgesetzt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze somit nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Somit ist die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet gewährleistet.

Nebenanlagen

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 60 cbm umbauten Raum nicht überschreiten und keine Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten beinhalten (§ 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW). Zulässig sind daher z. B. Abfallsammelstellen und Schutzdächer bei Regen.

4.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der festgesetzten Wohn- und Mischbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung besonders auf der nördlich angrenzenden Kölner Straße (B 55) wurden gem. Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. 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. Unter Kapitel 6.1 werden die Belange des Immissionsschutzes ergänzend hinlänglich thematisiert.

4.7 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Zur Auflockerung des Plangebietes, zur Abgrenzung zum Bachlauf der Dörspe sowie zur Förderung des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan im Süden des Geltungsbereiches entlang der Dörspe Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen durch standortgerechte, heimische Bäume zu bepflanzen sind.

Zu beiden Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen jeweils Pflanzenauswahl-listen aufgenommen worden.

Zusätzlich werden die zulässigen Flachdächer im Plangebiet mit einer Dachbegrünung versehen. Gründächer werden aus Gründen des Klimaschutzes ausdrücklich gefördert, da sie wärmedämmend wirken und Wasser zurückhalten bzw. versickern können. Im Übrigen wirken sie sich positiv auf das Ortsbild aus.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dächer: Dachreiter sind unzulässig, ansonsten werden keine Festsetzungen zu Dachformen getroffen. Aus klimaschützenden Gründen sind Dachbegrünungen auf Flachdächern ausdrücklich erwünscht und werden festgesetzt, da sie Niederschlag zurückhalten und dämmend wirken. Daher sind diese Dachbegrünungen auf allen Flachdächern im Plangebiet festgesetzt und werden somit auch den Klimazielen gerecht.
- Werbeanlagen: Um für das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen.
- Einfriedungen: Einfriedungen sind nur als Stabgitterzäune oder eingebettet in höhengleiche Hecken (Hainbuchen) mit einer Höhe von mindestens 1,20 bis höchstens 1,80 m zulässig.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Umgrenzung der Flächen für mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen

Gewässerrandstreifen

Unmittelbar außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Dörspe. Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante wird im Geltungsbereich gesichert (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG und § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW).

Im Gewässerrandstreifen sind u.a. bestimmte Maßnahmen und Handlungen ausgeschlossen (z. B. Bebauungen einschl. Baunebengebäude, Lagerflächen, Parkflächen für Kfz, Straßen und Wege, landwirtschaftliche Intensivnutzung, Dünger- und Herbizideinsatz etc., siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW).

5.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und für den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Der östliche Teil des Geltungsbereiches liegt im, nach Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 06.08.2012, festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Dörspe und Othe“. Es wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes sind gem. § 78f WHG i. V. m. § 83f LWG NRW bauliche Anlagen nur dann zugelassen, wenn eine Genehmigung der zuständigen Behörde erfolgt ist. Es ist mit dem Genehmigungsantrag ein gutachterlicher Nachweis einzureichen, dass die Dörspe das 100-jährige Hochwasser ohne Ausuferung abführen kann (§ 84 Abs. 1 LWG NRW; vgl. hierzu auch Kap. 6.11).

Es ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes ein gutachterlicher Nachweis erfolgt², der zum Ergebnis hat, dass die Maßnahme insgesamt nur einen geringen Einfluss auf die Wasserspiegellagen und -tiefen hat. Der Einfluss begrenzt sich auf das östliche Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es wird zusätzlicher Retentionsraum von 54 m³ geschaffen (vgl. Kap. 6.11 sowie gutachterliche Stellungnahme, Hydrotec Sept. 2020).

5.3 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

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.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

² Hydraulisches Gutachten für die Dörspe in Bergneustadt, Hydrotec GmbH, Essen, Juni 2020

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden³, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Verkehrslärm

Insbesondere sind Aussagen zu den Auswirkungen des Verkehrslärms der Kölner Straße (B55) auf das Plangebiet erarbeitet worden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden die Berechnungen bei ungehinderter und freier Schallausbreitung ohne hochbauliche Hindernisse durchgeführt, da dieser Bebauungsplan mit den vielfältig zulässigen Nutzungen für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eine Angebotsplanung darstellt. Da bei einer Angebotsplanung die tatsächlich ausgeführte Bebauungskonstellation innerhalb der Baugrenzen variieren kann, liegt die Berechnung in dieser Form der freien Schallausbreitung auf der sicheren Seite, weil bei dieser Vorgehensweise der erforderliche Schallschutz immer gewährleistet ist, unabhängig davon welches Gebäude zuerst bzw. tatsächlich errichtet wird. Im Regelfall wird der bauliche Schallschutz im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nochmals unter Berücksichtigung des konkreten Objektentwurfes berechnen und beurteilt. Aufgrund der Festsetzung eines Mischgebiets ist eine mögliche Wohnbebauung im Plangebiet erwartungsgemäß entlang der Kölner Straße B55 erhöhten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden daher Verkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Kölner Straße B55 nach RLS-90 ermittelt und nach DIN 18005 beurteilt.

Auf Grund der vorliegenden Verkehrslärmbelastung sollten die Außenwohnbereiche, die zu einem längeren Aufenthalt der Bewohner im Freien dienen, möglichst in abgeschirmten Bereichen einer zukünftigen Bebauung und nicht unmittelbar entlang der B55 Straße geplant werden.

Zur Reduzierung der Rauminnenpegel in den schutzbedürftigen Räumen sollten passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen vorgenommen werden. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche sowie die dazu gehörigen resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 innerhalb des Plangebietes ermittelt und nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Lärmpegelbereiche Planzeichnung, textl. Festsetzungen Ziff. 1.5 sowie Ziff. 5 Anlage 2).

Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises. Die konkret einzusetzenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 werden in der Regel im Rahmen des Bauantragverfahrens nachgewiesen.

Anforderungen an den passiven Schallschutz

Aus den Berechnungsergebnissen ist abzulesen, dass an den Fassaden im Mischgebiet, die der Kölner Straße zugewandt sind (insbesondere im Osten), die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V zu erfüllen sind. Die übrigen Fassaden im Mischgebiet müssen die Anforderungen gemäß den Lärmpegelbereichen VI und III erfüllen.

³ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 65 -Dreiort-Ost – Stadt Bergneustadt, TÜV Nord GmbH & Co.KG Essen, November 2020

Als Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgende Werte aufgeführt:

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB (A):

An den nordöstlichen Rändern des Plangebietes entlang Kölner Straße (B 55) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags bis über 10 dB(A) überschritten. Hierbei ist anzumerken, dass sich diese Pegel ohne Berücksichtigung einer geplanten Bebauung ergeben.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen. In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls (BVerwG, Beschluss vom 01.09.1999, - 4 BN 25.99 – NVwZ-RR 2000).

Passive Schallschutzmaßnahmen stellen aufgrund der derzeitigen Rechtslage bei Verkehrsgeräuschen eine zulässige Ersatzmaßnahme bei Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte dar. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der *maßgeblichen Außenlärmpegel* ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das *gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß* $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Außenlärmpegel sind insbesondere bei innerstädtischen Straßen in den meisten Fällen zur Tageszeit zu ermitteln. In DIN 4109:2018-02 erfolgt die Zuordnung auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels, der 3 dB(A) höher ist als der Beurteilungspegel nach RLS-90. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Im vorliegenden Fall ist die Nachtzeit die Beurteilungszeit mit den höheren Anforderungen, so dass der resultierenden Außenlärmpegel L_a ebenfalls durch die Nachtzeit bestimmt wird. Die Abbildungen in der Anlage 2 der textlichen Festsetzungen zeigen die resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in Form von Lärmpegelkarten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in dieser innerstädtischen Situation kaum möglich sind, werden ersatzweise passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung durch Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen
- Be- und Entlüftungskonzept für die Wohneinheiten

Mit Urteil vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft ist, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten, wenn ein Bebauungsplan ein Wohn- / Mischgebiet ausweist, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen ausgesetzt wird, die an den Gebietsrändern deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

In dieser Situation ist es zulässig, eine Minderung der Emissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises. Die konkret einzusetzenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 werden in der Regel im Rahmen des Bauantragverfahrens nachgewiesen.

Eine zusätzliche schallgedämpfte Lüftungseinrichtung wird nach gutachterlicher Empfehlung bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit erforderlich. Wird dieser Wert überschritten, sollte daher der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden.

Bezüglich des passiven Schallschutzes für Gebäude mit Wohnräumen ist gesundes Wohnen neben den in der VDI 2719 empfohlenen Innenpegeln (tags: 35 dB(A); nachts: 30 dB(A)) nur gegeben, wenn zusätzlich die folgenden Voraussetzungen bzgl. Be- und Entlüftung der Räume erfüllt sind:

- Die in den Schlaf- bzw. Wohnräumen auftretenden Temperaturen sollten in der warmen Jahreszeit möglichst nicht über den jeweiligen Außentemperaturen liegen,
- für ausreichende Belüftung der Wohn- bzw. Schlafräume sollte gesorgt werden (siehe DIN 1946, Teil 6).

Durch passive Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen Lärmpegelbereichen und der entsprechenden Gebäudegeometrie sichergestellt.

Gewerbelärm

Im Mischgebiet ist nach Festsetzung 1.1.1 ebenfalls eine gewerbliche Nutzung in Form von Einzelhandel zulässig. Vorgesehen sind auf dem erweiterten Grundstück ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt.

Es war in der schalltechnischen Untersuchung nach TA Lärm zu prüfen, ob der Schutz vor Anlagenlärm an maßgeblichen Immissionspunkten innerhalb und außerhalb des Plangebietes angemessen berücksichtigt worden ist. Für die Beurteilung der Wirkungen der ermittelten Lärmimmissionen wurden die Werte und Kriterien der TA Lärm diskutiert. Es ist dabei entsprechend der in der BauNVO zum Ausdruck kommenden Wertung bei Errichtung und Betrieb einer Anlage von einer abgestuften Schutzwürdigkeit der verschiedenen Baugebiete ausgegangen worden.

Nach Berechnung, Ermittlung und Auswertung der Determinanten sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, durch die Anlage nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Südlich des Plangebietes und südlich der Dörspe sind Bereiche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die schutzbedürftigen Räume, die in diesen gewerblich genutzten Flächen liegen, sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse und aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zum Planvorhaben für die Beurteilung der Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65 nicht relevant.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung der Nutzungsmischung vor Ort.

6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Der Bebauungsplan greift die aktuell bestehende Nutzung auf und dient zur Erweiterung von Bestandsgebäuden in Bezug auf die Deckung des täglichen Bedarfs. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches besteht zurzeit ein Discounter mit einem dazugehörigen Parkplatz. Langfristig sind aufgrund der Angebotsplanung die unter Kap. 4.1 (vgl. auch textl. Festsetzungen Pkt.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Osten und im Norden durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Im Osten sowie im Westen besteht eine Mischbebauung aus

verdichteter Wohnnutzung und Gewerbe. Im Süden, südlich der Dörspe liegt ein größeres Gewerbegebiet, in dem sich u.a. Automobilzulieferbetriebe befinden.

Der Bebauungsplan Nr. 65 erfüllt die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe, Handel und Wohnen in Bergneustadt.

6.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.

6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im Zuge der Festsetzung eines Mischgebiets mit den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO GRZ 0,6 sind 40% des Geltungsbereichs von Hochbauten freizuhalten. Ungeachtet der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB.

Der Ursprungsplan 9N sah auf Grundlage der damals gültigen BauNVO 1977 die Obergrenzen GRZ für Mischgebiete von 0,4 vor, die in die 5. vereinfachte Änderung übernommen wurde. Nicht umsonst hat der Gesetzgeber die GRZ des Mischgebietes aufgrund der gewollten stärkeren Verdichtung durch die allgemein zulässigen Nutzungsarten einer Gleichverteilung von Wohnen und Gewerbe im Vergleich zur GRZ 0,4 in Wohngebieten von 0,4 auf 0,6 hochgesetzt. Es ist daher künftig planungsrechtlich zulässig, 60% der Gesamtfläche des Nettobaulandes (ca. 4.200 qm) mit Hochbauten zu überbauen. Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind somit durch die künftige Versiegelung gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 kann daher maximal 80% versiegelt werden, zählt man die zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit. Es ist daher mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes auf der östlichen, momentanen Brachfläche zu rechnen. Kompensiert werden diese Beeinträchtigungen mit Baumpflanzungen auf den Stellplätzen und Dachbegrünung auf Flachdächern.

Der südliche Geltungsbereich war bis vor kurzem als Teil der Verbundfläche „Dörspe-Othe Bach- und Talsystem mit Talhängen“ gekennzeichnet. Die hier gekennzeichneten Flächen im Plangebiet entwässern in die Dörspe und unterliegen dem Schutzziel des Erhalts unverbauter Auenräume sowie dem Entwicklungsziel der ökologischen Optimierung durch Schaffung eines nutzungsfreien Gewässerrandstreifens.

Es kann bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden, dass Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Ebenfalls können sogenannte „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein. Für dieses Vorhaben wurde daher eine Artenschutzprüfung (ASP) erstellt (vgl. unten). In dem vorliegenden Gutachten wurde

geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (2010) durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegt innerhalb des 2012 per Verordnung festgesetzten „Überschwemmungsgebiet Dörspe und Othe“. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen (Art und Maß, Bauweise und überbaubare Flächen) werden Hochwasserbereiche im Plangebiet nicht negativ beeinflusst (vgl. hierzu Kap. 5.2 und 6.11).

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen (vgl. Kap. 4.7) nicht erheblich sind.

Dennoch wird entlang der Dörspe im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.7). Zusätzlich werden auf den Stellplatzflächen Bäume zur Auflockerung des Erscheinungsbildes und zur Förderung des Klimaschutzes festgesetzt. Aus letzterem Grund erfolgt auch eine Festsetzung zur Dachbegrünung bei den zugelassenen Flachdächern.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine teilweise bereits versiegelte Flächen handelt, die seit Jahren als Standort für Handel genutzt wird, ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sowie der rechtskräftigen 5. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes (2004) gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Identisch formuliert ist der § 13a Abs. 2 BauGB.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Die Artenschutzprüfung wurde von der Planungsgruppe Grüner Winkel vorgenommen⁴. Die Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt dargestellt.

Die Abfrage des Fachinformationssystems „Geschützte Arten“ ergab, dass 3 Fledermaus- und 20 Vogelarten durch die Planung betroffen sein könnten.

Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

⁴ Bebauungsplan Nr. 65 - Stadt Bergneustadt -, Artenschutzprüfung Stufe 1: Vorprüfung, G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, April 2020

Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, wird ein Hinweis bezüglich von zeitlichen Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7.3).

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.

Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

6.6 Boden / Grundwasser / Altlasten

Boden

Die Böden im Plangebiet sind mit Stand der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW nicht zu ihrer Schutzwürdigkeit bewertet. Der dort befindliche Auengley wird der Grundwasserstufe 3 (tief) mit einer Tiefe von 8 bis 13 dm zugeordnet. Staunässe ist nicht vorhanden. Die Hauptbodenarten des Oberbodens ist Lehm/ Schluff.

Die Wertzahl des Bodens wird auf mittel eingeschätzt, während die Erodierbarkeit hoch ist.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind – bei Neubauten – darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 18915 zu beachten.

Grundwasser

Bei den Untersuchungen im Rahmen des Bodengutachtens zur 5. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes 9N wurde festgestellt, dass Grundwasser ab ca. 224,10 m ü.NN (ca. 1,80 m unter Geländeoberfläche) angetroffen wurde. Aus Vorsorgegesichtspunkten bezüglich Bauwerksabdichtung etc. wird folgender Hinweis aus der 5. vereinfachten Änderung in diesen Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. 7.2):

"Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten." Eine Überprüfung dieses Hinweises wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 65 erfolgen.

Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 nicht bekannt.

6.7 Belange der Wirtschaft

Wesentlich ist die Sicherung der lokalen Wirtschaft und somit die Sicherung der vorhandenen und geplanten Nutzungen. So können im Bebauungsplan neben der

Wohnnutzung, verträgliches Gewerbe auch die zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung zulässigen Einzelhandelsbetriebe langfristig gesichert und damit zugelassen werden. So ist vor allem gewährleistet, dass eine verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Dreiort-Ost“ wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Aufgrund der vorgesehenen Konkretisierung zweier Bauvorhaben erscheint dieser vorhabenbezogen. Jedoch sind im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO die festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt. Somit ist eine breite Nutzungsmischung langfristig zulässig.

In zwei Verträglichkeitsanalysen zu den Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 65 (Stadt+Handel, futura consult)⁵ werden als realitätsnahe worst-case Betrachtung eben diese konkrete geplante Nutzung im Mischgebiet mit zwei Einzelhandelsbetrieben untersucht. Die städtebauliche Verträglichkeit wurde nachgewiesen: Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche, besonders des Hauptzentrums Bergneustadt und/oder die integrierte Nahversorgung von dem Planvorhaben nicht zu erwarten sind.

Durch das geplante Einzelhandelsvorhaben am Standort Dreiort-Ost werden keinen negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Bergneustadt ausgelöst. Die Umsatzumlenkungen, welche das Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Bergneustadt auslösen wird, liegen insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Auch eine Gefährdung des vorhandenen Standortes im Osten des Hauptzentrums Bergneustadt, welcher als Leitbetrieb fungiert, und der in einem ursächlichen Zusammenhang zum Vorhaben am Standort Dreiort-Ost stehen würde, ist aus gutachterlicher Sicht (futura consult) nicht zu erwarten. Ein „Umschlagen“ einer wettbewerblichen Wirkung in einen städtebaulich unerwünschten Effekt ist für das Hauptzentrum Bergneustadt nicht zu befürchten.

Unter Berücksichtigung der sicheren Aufgabe des Solitäreinzelhandelsdiscounters an der Hennevide ist festzustellen, dass der dann einzige, östlich in der Innenstadt gelegene Einzelhandelsstandort (an der Kölner Straße) ebenfalls eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den östlich bzw. nordöstlichen gelegenen Siedlungsbereich zukommt. Eine funktionale Sicherung dieses Versorgungsstandortes kann somit nicht nur mit Blick auf eine nicht zu erwartende funktionsschädigende Wirkung für das Hauptzentrum bzw. für das Nahversorgungszentrum Wiedenest, sondern auch mit Blick auf die wichtige Nahversorgungsfunktion dieses Standortes in Bezug auf die sich östlich bzw. nordöstlich gelegenen Wohnbereiche des Zentralortes Bergneustadt gutachterlich befürwortet werden. Es würde – im Gegenteil – eine Unterversorgung für diesen östlichen Teilbereich entstehen.

⁵ Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Netto Markendiscount-Lebensmitteldiscounters und die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarktes an der Kölner Straße 304 in Bergneustadt, Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Essen, Oktober 2020

Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Bergneustadt – Standortbereich Dreiort-Ost, futura consult Dr. Kummer, Eschweiler, Juni 2021

So sind die geplanten Nutzungen im Bebauungsplan wohnsiedlungsräumlich integriert und dienen überwiegend der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung.

Daher wird jedoch die gem. § 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO ansonsten allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf solche eingeschränkt mit der Festsetzung: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt 2012.

Landesplanerisch steht dem Bebauungsplan auch nicht dem Ziel zur Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen entgegen (Ziel 6.5.8). Bei dem Standort für das Einzelhandelsvorhaben am Dreiert-Ost handelt es sich um einen solchen, **der innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)** liegt.

Ein komplexerer Wirkungszusammenhang ist in Bezug auf die Aussage des Ziels 6.5-8 in Bezug auf das Entgegenwirken zu Einzelhandelsagglomerationen an Standorten **außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen** gegeben.

Wenn das Ziel 6.5-8 so ausgelegt würde, dass jede Planung mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment für zwei oder drei Einzelhandelsbetriebe an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu verhindern sei, dann wäre die Ausnahmeregelung, welche das Ziel 6.5-2 für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs einräumt, überflüssig. Die Festlegungen beider Ziele (Ziel 6.5-2 und Ziel 6.5-8) lassen aber vielmehr aus gutachterlicher Sicht (futura consult) den Schluss zu, dass es dem Gesetzgeber daran gelegen ist, solche Planungen an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dann zu verhindern, wenn ein zentraler Versorgungsbereich oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt wären. Da festzustellen ist, dass das Planvorhaben am Standort Dreiert-Ost nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen verbunden sein wird, widerspricht die Planung am Standort Dreiert-Ost den diesbezüglichen Intentionen des Gesetzgebers nicht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Ziel 6.5-8 (LEP NRW) der Realisierung des Planvorhabens am Standort Dreiert-Ost nicht entgegensteht. Zu einer solchen gutachterlichen Einschätzung trägt neben der zu erwartenden „Nicht-Beeinträchtigung“ des Planvorhabens in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche (bes. Hauptzentrum Bergneustadt) auch bei, dass dem Standort „Dreiert-Ost“ für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für das östliche bzw. nordöstliche Siedlungsgebiet des Zentralortes eine wesentliche Bedeutung zukommt.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Falle der Realisierung des Planvorhabens am Standort Dreiert-Ost keine unerwünschten städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu befürchten sind.

Daher kann der Bebauungsplan mit der Festsetzung „Mischgebiet“ in einer realitätsnahen worst-case Betrachtung, der vorhabenbedingten Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe als konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019 bewertet werden.

Das Mischgebiet mit der hier eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet in Verbindung mit dem bereits bestehenden Einzelhandel in Bergneustadt eine städtebauliche Verträglichkeit und löst keine Konkurrenzsituation zu anderen Einkaufsmöglichkeiten aus.

6.8 Verkehr

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 ist ein Mischgebiet mit den unter Kap. 4.1 beschriebenen und in den textlichen Festsetzungen festgelegten allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Für ein Mischgebiet existieren in der Verkehrsprognose aufgrund dieser hohen Nutzungsbandbreite keine pauschalen Prognoseansätze über die Netto- bzw. Bruttobaulandfläche. Daher müssen aus dieser Bandbreite immer mögliche Nutzungsszenarien abgebildet werden, um eine Prognose des Verkehrsaufkommens in Mischgebieten zu erstellen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Baulandflächen im Planungsgebiet als Einzelhandelsbetriebe das vergleichsweise höchste Verkehrsaufkommen erzeugt. Selbst bei einer zweigeschossigen Bauweise wird mit einer Wohnbebauung oder einer Büronutzung nicht die Intensität des Verkehrsaufkommens von Einzelhandelsmärkten erreicht.

Es ist daher sinnvoll, im Weiteren die Verkehrsprognose mit den Nutzungsmerkmalen der vorhabenbedingt geplanten Einzelhandelsmärkte an der Kölner Straße zu schätzen.

Da das Gebiet bereits in der Vergangenheit über einen Discounter verfügte, ist im Rahmen des Bebauungsplanes in Form einer worst-case Betrachtung auf der Grundannahme, dass im Geltungsbereich zwei Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden⁶. Die Verkehrsuntersuchung diente als Basis einer objektiven Bewertung der Auswirkungen der Planung für den Themenkomplex Verkehr. Ein wesentlicher Bestandteil der Verkehrsuntersuchung war die Ermittlung von belastbaren Daten. Diese basieren zunächst auf einer Analyse, welche die derzeitigen Verkehrsstärken im Umfeld abbildet. Hierfür wurde eine Verkehrszählung im Planungsumfeld vorgenommen. Darauf wird eine Prognose gesetzt, welche eine Abschätzung des für das Planungsgebiet zu erwartendem Verkehrsaufkommen sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung abbildet. Diese Daten werden für die Erstellung einer Gesamtbeurteilung genutzt, welche die Verkehrserschließung des Planungsgebietes sowie die Auswirkungen des zu erwartenden Neuverkehrs auf das bestehende Straßennetz behandelt. Ermittelt wurden ausschließlich die Anteile am gesamten Wege- bzw. Fahrtenaufkommen des Planungsgebietes des Kfz-Verkehrs, welche entweder **von** außen in das Planungsgebiet führen oder aus dem Planungsgebiet nach außen orientiert sind.

Wesentlicher Einflussfaktor für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens sind die in diesem Fall die Nutzungsparameter der Verkaufsflächen (VKF), über welche dann in den folgenden Schritten Annahmen zu der Anzahl von auf diese Nutzungen bezogenen Personen und der hierdurch zurückgelegten Wege getroffen werden kann:

Für die Grundannahme einer geplanten Neuerrichtung von zwei Einzelhandelsbetrieben (höchstes anzunehmendes Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 65) an der Kölner Straße in Bergneustadt konnte das voraussichtliche Verkehrsaufkommen mit rund 2.600 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert werden. Davon wird nur ein sehr geringer Anteil von ca. 0,5 % auf Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von **über 3,5 t** (Lkw) entfallen. Da vorhabenbedingt von zwei Einzelhandelsmärkten ausgegangen wird, sind Ziel- und Quellverkehr mit 50% der Fahrten gleich.

⁶ Verkehrsuntersuchung, Lademacher planen und beraten, Bochum, November 2020

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.

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 „Dreiort-Ost“ auch in einem ungünstigen Lastfall eine gesicherte Erschließung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches attestiert werden.

6.9 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Versorgung mit Strom und Wasser gegeben.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekom ist gesichert, da die Versorgungsunternehmen die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung stellen können.

Löschwasserversorgung

In diesem Mischgebiet mit einer gewerblichen Nutzung ist eine Löschwassermenge von min.1600 l/min bereitzustellen.

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. Die jeweiligen, detaillierten o. g. Werte und Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Entsorgung

Schmutzwasser und Niederschlagwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der angrenzenden Verkehrsfläche westlich des Plangebiets. Sie werden der Kläranlage Schöenthal des Aggerverbandes zugeleitet. Parkflächen (Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten), die höhenmäßig nicht an den vorhandenen Mischwasseranschluss angeschlossen werden können, sind unter Auflagen eines im konkreten Baugenehmigungsverfahren, zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens zu versickern. Eine direkte Einleitung ins Gewässer ist nicht zulässig.

6.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß BauGB ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Die Planung setzt durch die Erweiterung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Ersatz 5. vereinfachte Änderung 9N Dreiert durch Bebauungsplan Nr. 65) ein bestehendes Mischgebiet fort. Er entspricht insofern dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung, auch wenn zwischenzeitlich ungenutzte Freiflächen im Plangebiet wieder in Anspruch genommen werden.

6.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Die Dörspe fließt von Osten nach Westen in das Plangebiet hinein und tritt bei Hochwasserereignissen über ihre Ufer, wovon auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 betroffen wird. Ca. 16% des gesamten Bebauungsplanes ist im östlichen Geltungsbereich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Während in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Bauflächenausweisungen i. d. R. nicht zulässig sind (§ 78 WHG), sind die nach WHG bzw. BauGB zu berücksichtigenden Risikogebiete im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen, d.h. das Hochwasserrisiko und die damit verbundene Gefahr für Leben und Gesundheit sowie mögliche, erhebliche Sachschäden sind bei der Bauflächenausweisung zu berücksichtigen und im Abwägungsprozess zu dokumentieren, aus welchen Gründen man sich dennoch für die bauliche Entwicklung entschieden hat.

Die von den Bezirksregierungen erstellten Hochwassergefahrenkarten zeigen die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem. Für diese drei Szenarien gibt es in Nordrhein-Westfalen eine verbindliche Festlegung der Berechnungskriterien:

HQhäufig: Hier handelt es sich um ein Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit, dass im statistischen Mittel einmal in 10 Jahren (HQ10) oder einmal in 20 Jahren (HQ20) auftritt. Welches Hochwasser in der jeweiligen Karte

betrachtet wird, ist in der Regel im Titel der Karte angegeben. Für das Plan-
gebiet ist für dieses Szenario eine Überflutung der südlich gelegenen Auen-
bereiche angegeben.



Abb. 5: Hochwasserszenario HQ10
Quelle: Geobasis Land NRW 2020

HQ100: Hierbei handelt es sich um ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, dass im statistischen Mittel alle 100 Jahre einmal auftritt. Die Abflüsse und die Überflutungsflächen sind i.d.R. größer als für ein HQhäufig. Für das Plan-
gebiet sind für dieses Szenario Überflutungen des heute unbebauten östli-
chen Geländebereiches sowie der südlichen Auenbereiche angegeben. Die-
ses Hochwasserszenario ist Grundlage des seit 2012 festgesetzten Über-
schwemmungsgebiets (vgl. auch Planzeichnung sowie Kap. 5.2).



Abb. 6: Hochwasserszenario HQ100
Quelle: Geobasis Land NRW 2020

HQextrem: Hier handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“: Sie sind selten, haben aber verheerende Folgen, wenn man sich nicht adäquat auf sie einstellt. Für den Bereich der Dörspe im Plangebiet würde dieses HQextrem eine Überflutung der von ca. 3/4 des Bodens bedeuten. Nicht von diesem Ereignis berührt ist der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs.



Abb. 7: Hochwasserszenario HQ500
Quelle: Geobasis Land NRW 2020

Unter Szenarien für Extremereignisse sind solche zu verstehen, die beispielsweise ein Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen, eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse im Küstengebiet (Sturmflut) und im Binnenbereich oder eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse und Abflussbeeinträchtigungen baulicher oder sonstiger Art -wie beispielsweise Bauwerksversagen, Verklausung von Brücken und Durchlässen u. ä.- darstellen.

Im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebietes wurde zusätzlich zum – im Kap. 5.2 genannten hydraulischen Gutachten (Hydrotec, Juni 2020) auf Nachfrage des Aggerverbandes nach dem Nachweis eines umfanga-, funktions- und zeitgleichen Ausgleiches des in Anspruch genommenen Retentionsraums eine konkretere, zusätzliche Stellungnahme durch die Firma Hydrotec wie folgt erstellt (Auszüge)⁷:

Das Gelände mit der neuen Bebauung muss angepasst werden, 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

⁷ Bebauungsplan Nr. 65 – Dreiert-Ost: Hydraulische Stellungnahme zum Retentionsvolumen, Hydrotec GmbH, Essen, September 2020

Absenkung der Wasserspiegellage wird durch den Graben zusätzliches Retentionsvolumen auf dem Grundstück geschaffen.

Durch die Errichtung eines neuen Gebäudes im Osten (östliches Baufeld) geht im Planzustand Überflutungsfläche verloren. Nördlich der Überflutungsfläche aus dem Istzustand werden neue Flächen überströmt (vgl. Abb. 9, schraffierte Flächen). Die östliche Fläche ist durch die Umgestaltung des Geländes (Graben) verursacht. Die westliche Fläche entsteht durch die veränderten Fließwege. Die Wassertiefe beträgt hier im Durchschnitt ca. 5 cm.

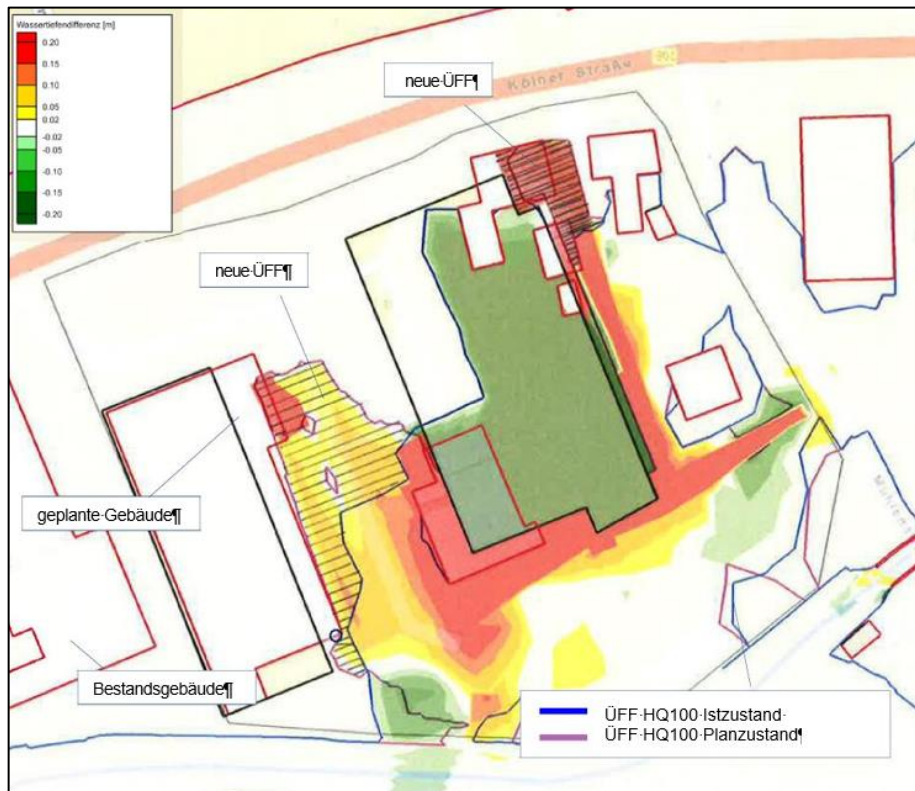


Abb. 8: Differenzen der Wassertiefen HQ100 zwischen Ist- und Planzustand
Quelle: Hydrotec GmbH, Essen, September 2020

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 bereits oben dargestellten Flächen werden als konkrete Flächen zum Ausgleich (Geländeabsenkungen) im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Im Zuge der Novellierung des WHG eingeführt, richtet sich der § 78 c WHG gezielt an den Bauherrn und regelt die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen u. a. in Risikogebieten nach § 78 b WHG. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in den Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht

hochwassersicher errichtet werden kann. Weitergehende Anforderungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen und werden hier nicht wiedergegeben.

Ein Leben mit dem Hochwasserrisiko bestimmt seit jeher die Ansiedlungen in der Nähe von Fließgewässern. Angesichts zunehmender Flächenversiegelung und Rücknahme von Retentionsräumen in der Vergangenheit hat sich das Risiko von Hochwasserereignissen jedoch verschärft. Auch ist anzunehmen, dass aufgrund des Klimawandels das Risiko für Extremhochwasserereignisse zunehmen wird. Dennoch ist aufgrund der bestehenden technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz und der angedachten Maßnahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung im Abwägungsprozess den oben genannten Belangen zur Bebaubarkeit von Flächen Vorrang eingeräumt worden gegenüber dem Risiko des Hochwassers. Es können durch einfache Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Planung entsprechend Schutz vor Hochwasser erzielt werden.

Detaillierte Informationen rund um das Thema Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz sind der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de zu entnehmen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von Fließgewässern örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten können. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf ein mögliches Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugegefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser zu sichern sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

6.12 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

7. HINWEISE

7.1 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR—Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmaler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte (§ 15 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.2 Grundwasserschutz

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

7.3 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.

7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Parkflächen (Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten), die höhenmäßig nicht an den vorhandenen Mischwasseranschluss angeschlossen werden können, sind unter Auflagen eines im konkreten Baugenehmigungsverfahren, zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens zu versickern. Eine direkte Einleitung ins Gewässer ist nicht zulässig.

7.5 Artenschutz

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

8. FLÄCHENBILANZ

Fläche Geltungsbereich gesamt	7.009 qm
Mischgebiet	6.499 qm
davon Überbaubare Grundstücksfläche	3.006 qm
davon Flächen für Stellplätze	1.957 qm
davon Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Anpflanzungen	244 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	510 qm

Bergneustadt und Aachen, den 19.07.2021

Planungsgruppe **MWM**

Bergneustadt, den 19.07.2021

Matthias Thul
(Bürgermeister)

Ausfertigung:

Bergneustadt, den

Matthias Thul
(Bürgermeister)