Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“

3. förmliche Änderung

Begründung zur Änderung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 11.11.2003

1. Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),

2. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

3. das Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.9.2001, BGBl. I S.2331)

4. die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

5. die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (gültig ab Juni 2000) (GV. NRW. S. 256).

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“.

Mit Erlangen der Rechtskraft dieser Änderungen werden die davon betroffenen bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ aufgehoben.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan 9 N „Dreiort“ hat am 28.06.1989 Rechtskraft erlangt. 8 Jahre nach Erlangung der Rechtskraft wurde der Bebauungsplan in Teilen zum ersten Mal geändert. Diese 1. förmliche Änderung wurde am 01.09.1997 rechtskräftig. Im weiteren wurde eine 2. Änderung durchgeführt, die am 25.10.1999 Rechtskraft erlangte.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Gewerbe- und Industriefläche, die im wesentlichen zu einem großen Kfz-Zulieferbetrieb gehört. Aufgrund baulicher Erweiterungen im Süd-Westen des Gebietes wird es betriebsbedingt erforderlich, eine zusätzliche Ausfahrt zum Südring als Teilelement einer neuen Werksumfahrt einzurichten. Diesen betrieblichen Notwendigkeiten will die Stadt Bergneustadt entsprechen und in dieser 3. Änderung des Be-

bauungsplanes 9 N „Dreiort“ planungsrechtlich sichern.

Aufgrund der fortschreitenden Lärmschutztechnik besteht keine Notwendigkeit mehr, die kleinteilige Zonierung, die sich derzeit u.a. noch durch spezielle Festsetzungen im GE- 6 darstellt, beizubehalten. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seinerzeit aufgrund der betrieblicher Planungen und durch Auflagen der damaligen Gewerbeaufsicht in Köln sehr differenzierte Abstufungen der gewerblich-/industriell genutzten Bereich zu den Misch- und Wohngebieten gefordert.

Im Zuge dieser 2. förmlichen Änderung wird das GE-6 somit aufgehoben und geht im bisherigen um diesen Bereich erweiterten GI-2 Gebiet auf. Das entlang der Othestraße weiterbestehende GE- 5 ist von dieser Änderung nicht betroffen.

3. Planungsziele

Die Planungsziele entsprechend der Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplanes 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 und industriell genutzten Flächen aus.

4. Abgrenzung des Plangebiets

Der Bereich der Änderung umfasst das GE-6 im süd-westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und Teile des GI-2. Weiterhin ist die Pflanzfestsetzung gem. § 9 (1) 25a BauGB entlang des Südringes von der Änderung betroffen und wird somit teilweise in die Änderung aufgenommen.

5. Planinhalte und Festsetzungen der Änderung

5.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB

Die GE- 6 Fläche im westlichen Plangebiet wird aufgehoben und um die östlich davon vorhandene GI-2 Fläche erweitert. Die textlichen Festsetzungen des GI-2 Gebietes gelten im GE-6 Aufhebungsbereich fort.

5.2 Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB

Durch die o.g. neu zu schaffende Ausfahrt auf den Südring besteht die Notwendigkeit die Baugrenze entlang des Südringes geringfügig zu verschieben, um Planungsrecht für den Bau eines Pförtnerhauses zu schaffen.

5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die Fläche nördlich der Straße Südring-Verlängerung ab Kreuzung Othestraße, die in einer Breite von 5m in der bisherigen Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, wird ab Othestraße Richtung Osten entlang des Südringes auf bis zu 1,50 m Breite entsprechend der neuen Werksumfahrt verschmälert (vgl. Festsetzung in der Planzeichnung).

Im Bereich der künftigen Werksausfahrt zum Südring wird die Pflanzfestsetzung aufgehoben und diese Fläche bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Südringes als GI- 2 Gebiet erweitert.

6. Auswirkungen der Planungen

6.1 Aufhebung des Gewerbegebietes

Von der Aufhebung des GE - 6 Gebietes und dahingehenden Erweiterung des GI–2 Gebietes wird keine Verschlechterung der Lärmimmissionen erwartet, da der wesentliche Bereich der jetzt zu bebauenden Fläche zur Zeit bereits im GI- 2 liegt. Nur geringe Teile der baulichen Erweiterungen befinden sich im bisherigen GE– 6. Inwieweit tatsächlich Belastungen auftreten, soll durch Messungen nach Inbetriebnahme der Anlage / des Baukörpers im Einzelfall geprüft werden.

Nach dem heutigen Stand der Technik sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Die textliche Festsetzung des GI-2 bezüglich der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben hat sich nicht geändert, sie ist nur dem derzeit gültigen Abstandserlass angepasst worden.

6.2 Verschiebung der Baugrenzen

Die geringfügige Verschiebung der Baugrenzen im Bereich der Ausfahrt zum Südring haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

6.3 Festsetzung zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die geringfügige Verschmälerung sowie die Aufhebung der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im bezeichneten Bereich werden durch dichtes, bereits entstandenes Strauchwerk im nördlichen Böschungsbereich der Straße „Südring“ weitgehend ausgeglichen, so dass eine neu zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich ist.

7. Bodendenkmalpflege - Hinweis

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss

Stadt 10 Bergneustadt

aufgestellt:
Bergneustadt, den 11.11.2003