



---

**Stadt Bergneustadt**  
**Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“,**  
**6. Änderung „Innenstadt/ Kölner Straße“**

---

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**  
**Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gem. § 13a (1) 2. BauGB**  
Stand: 20.06.2013 (Satzungsbeschluss)



**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

---

Baussessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

## INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN .....	3
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren .....	4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Lage und Abgrenzung .....	4
2.2 Bestand.....	4
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Betroffene Bebauungspläne .....	5
4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	7
4.3 Überbaubare Flächen .....	7
4.4 Flächen für Gemeinbedarf.....	7
4.5 Verkehrsflächen .....	8
4.6 Grünflächen .....	8
4.7 Wasserflächen .....	8
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	9
5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen .....	9
5.2 Verkehr .....	9
5.3 Immissionen/ Emissionen.....	9
5.3.1 Verkehrslärm.....	9
5.4 Umweltbelange .....	10
5.4.1 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	10
5.4.2 Überschlägige Vorprüfung im Einzelfall.....	10
5.5 Ver- und Entsorgung .....	15
5.6 Denkmalschutz und- Denkmalpflege.....	15
5.7 Private Belange.....	16
6. FLÄCHENBILANZ.....	17

## ANMERKUNGEN

### Planungsanlass

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

Anlass der nunmehr 6. Änderung sind die im Rahmen des Umbaus der B55 im Stadtzentrum von Bergneustadt geplanten baulichen und sonstigen Veränderungen besonders im Bereich des Graf-Eberhard-Platzes, der Bahnstraße, des Rathausvorplatzes sowie in Teilbereichen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Krawinkel“. Des Weiteren bestehen im vorliegenden Planbereich auch private Interessen, Baurechte auszuweiten. Auslöser und Grundlage des Änderungsverfahrens ist jedoch die Ausbauplanung der B55 zwischen dem „Deutschen Eck“ und dem Kreisverkehr Südring. Der Bebauungsplan soll an diesen neuen Ausbau angepasst werden, wobei sich im Einzelnen auch Anpassungen an Baugrenzen, Festsetzungen von Verkehrsflächen etc. ergeben. Hierzu sind planungsrechtlich die Änderung des Flächennutzungsplanes, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sowie eine Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 49 „Krawinkel“ und Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ erforderlich. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, der als Anlage zur Begründung des Flächennutzungsplanes beigelegt ist.

Das Plangebiet fällt grundsätzlich unter die Bestimmungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, d.h. der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Zwar liegt die Grundfläche gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB unter 20.000 qm (ca. 14.300 qm), jedoch muss aufgrund der Festsetzungen der Art der Nutzungen (Kerngebiet – MK) eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchgeführt werden. Im Planbereich werden Vorhaben ermöglicht, die unter Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fallen. Aus diesem Grund ist eine überschlägige Prüfung durchzuführen, die nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB abfragt, ob erhebliche Umweltauswirkungen bestehen, die ggf. nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das klassische zweistufige Beteiligungsverfahren wird jedoch aufgrund der dicht bebauten Innenstadtlage des Planbereiches und einem damit möglicherweise verbundenen Konfliktpotential durchgeführt.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ soll die erforderlichen Flächen für den Umbau der B55 und für die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Einmündung der Talstraße planungsrechtlich sichern. Des Weiteren werden die öffentlichen Flächen des Graf-Eberhard-Platzes in Folge des Umbaus der Kölner Str. neu geordnet und an dieser Stelle als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Rathausvorplatz wird erweitert, um das Verwaltungsgebäude Krawinkel an den Platz anzuschließen. Die verbindende Bahnstraße wird eingezogen.

Hinzu kommt auf privater Ebene städtebaulich gewollte Ausweitung von Baurechten. Hier möchte die Stadt Bergneustadt aufgrund von verschiedenen privaten Anfragen Baurechte erweitern.

Daher können die Ziele wie folgt zusammengefasst werden:

- Planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen im Rahmen des Umbaus der B55,
- Planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Rahmen des Umbaus der B55,

Erweiterung bestehender Baurechte aufgrund privater Interessen,  
Beseitigung des derzeitigen „Rückseitencharakters“ des Bereiches nordwestlich  
der Bahnstraße und städtebauliche Neuordnung.

### **Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren**

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die Baugesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9N liegt im Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ sowie der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 49 „Krawinkel“ und Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“. Des Weiteren berührt er teilweise Änderungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes 9N „Dreiort“, hier Teiländerungsbereich 2 „Südring/ Kölner Straße“ und Teiländerungsbereich 9 „Krawinkel“. Mit Erlangen der Rechtskraft dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die davon betroffenen Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen gemäß § 1 (8) BauGB aufgehoben.

### **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

#### **Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet der 6. Änderung liegt im zentralen Bereich der Innenstadt Bergneustadts südlich der Altstadt. Nördlich verläuft die Plangebietsgrenze des Änderungsbereiches entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der B55. Im Osten wird der Planbereich durch die Straße Südring begrenzt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bahnstraße und wird im weiteren Verlauf entlang des Wasserlaufes der Dörspe geführt. Westlich wird die Fläche des Änderungsbereiches durch die Verkehrsfläche der Othestraße (K32) begrenzt, knickt dann für ca. 20 m in östlicher Richtung ab und verläuft schließlich wieder in Richtung Norden auf die B55 zu. Hier grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ an.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird heute südlich der Kölner Straße und östlich der Othestraße im Wesentlichen bestimmt von einer dichten, hochversiegelten und heterogenen Bebauung um den zentralen Punkt in diesem Bereich, den Graf-Eberhard-Platz. Der südwestliche Bereich des Plangebietes, nördlich der Bahnstraße, ist geprägt durch eine aufgerissene städtebauliche Struktur mit Zwischen- oder Unternutzungen.

Südöstlich der Kölner Straße befindet sich der Rathausplatz der Stadt Bergneustadt vor dem, den Platz dominierenden, denkmalgeschützten Krawinkel – Gebäude. In diesem Gebäude befindet sich das Rathaus der Stadt Bergneustadt. Der Platz wird einmal pro Woche als Wochenmarkt (Donnerstag) und regelmäßig auch für sonstige Veranstaltungen genutzt.

Im Nordosten des Rathausplatzes steht ein zweigeschossiges, verschiefertes Fachwerkgebäude (Kölner Straße Nr. 258), das gastronomisch genutzt wird. Östlich angrenzend liegt der ehemalige Krawinkel-Saal (Kölner Straße 260), der als Mehrzwecksaal (öffentliche Begegnungsstätte) dient.

Der östlichste Bereich der 6. Änderung wird überwiegend aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ übernommen und soll das Mehrzweckgebäude (ehem. Krawinkel-

al) baulich maßstäblich ergänzen. Südlich hiervon sind bereits Gebäude errichtet worden. Am süd-östlichen Plangebietsrand grenzt die Dörspe mit ihren umgebenden, meist gehölzbestandenen Grünflächen an.

Die östliche und nördliche Umgebung des Plangebietes weist eine etwas aufgelockerte, überwiegend zweigeschossige Bebauung mit begrünten Gartenflächen auf, während der südliche Bereich derzeit durch die Bahnstraße und große Stellplatzflächen geprägt ist.

## **Bauleitplanung und übergeordnete Planung**

### **Landes- und Regionalplanung**

#### Landesplanung

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

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ liegt gem. LEP NRW Teil B, Freiraum im Siedlungsbereich, ohne irgendwelche Restriktionen bezüglich Natur und Landschaft.

#### Regionalplan

Der Änderungsbereich liegt gem. Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Bundesstraße B 55, Kölner Straße wird im Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Somit widersprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen aus dem Regionalplan nicht.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt stellt für den betroffenen Änderungsbereich neben der überörtlichen Hauptverkehrsstraße B 55, Kölner Straße, dem Graf-Eberhard-Platz und dem Rathausvorplatz als Verkehrsflächen, gemischte Bauflächen dar. An der süd-westlichen Plangebietsgrenze ist der Wasserlauf „Dörspe“ als Wasserfläche dargestellt. Durch die Änderungen in der Straßenführung besonders in der Kölner Straße und am Graf- Eberhard-Platz ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen der 6. Änderung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 31. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

### **Betroffene Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9N „Dreiort“, der 1989 rechtskräftig wurde. Die Aufstellung dieses Planes war notwendig geworden, weil sich zu dieser Zeit im südlichen Stadtbereich eine Vielzahl von Problemen und Konflikten (Verkehr, Konflikt Wohnen/ Arbeiten etc.) ergeben hatte, die eine

geordnete Stadtentwicklung erheblich beeinträchtigen oder sogar verhindern. So wurde für dieses konfliktreiche Gebiet der Geltungsbereich umfassend gewählt. Es gelang so, die verkehrlichen Probleme und besonders den Konflikt Wohnen/ Arbeiten durch u.a. detaillierte Festsetzungen und eine spezielle Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete speziell im Bereich des ehemaligen Industriebetriebes Alfred Teves – heute ISE - zu lösen.

Ebenfalls betroffen sind Teilbereiche des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Krawinkel“ und des Bebauungsplanes Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“, die durch die Rechtskraft der 6. Änderung in den betroffenen Teilen aufgehoben werden.

Am 01.09.1997 wurde die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 9N „Dreiort“ rechtskräftig. Seitdem sind vier weitere Änderungen in Teilbereichen durchgeführt worden. Den Planbereich tangierende in Aufstellung oder bereits durchgeführte Änderungen sind die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Deutsches Eck“ und die 5. Änderung „Dreiort, hier insbesondere der Teiländerungsbereich 2 „Kölner Str. (B55)/ Südring und der Teiländerungsbereich 9 „Krawinkel 2“. Auch diese Teilbereiche werden nach Rechtskraft der 6. Änderung aufgehoben.

Anlass der nunmehr 6. Änderung sind die im Rahmen des Umbaus der B55 im Stadtzentrum von Bergneustadt geplanten baulichen und sonstigen Veränderungen besonders im Bereich des Graf-Eberhard-Platzes, der nördlichen Bahnstraße und der südlich gelegenen rückwärtigen Bereiche im Plangebiet.

## PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der künftigen Nutzungen der Flächen im Geltungsbereich erfolgen gemäß der beschriebenen Zielsetzung und auf der Grundlage des dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Dreiort“.

#### Kerngebiet (MK gem. § 7 BauNVO)

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ und mit der Intention, dass auch der vorliegende Plan mit seinen festgesetzten Kerngebieten das Umfeld der Innenstadt attraktiv abrunden soll, werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ (§ 7 (2) Nr. 5 BauNVO) gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die Nutzungen „Tankstellen“ werden an geeigneteren Stellen im Stadtgebiet vorgehalten. Aus den gleichen o.g. Gründen sind die gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 bis 7 BauNVO fallen“ gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Besonders Tankstellen (§ 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO) würden aufgrund ihres typischen Erscheinungsbildes und Flächenverbrauches dem städtebaulichen Ziel eines neu zu schaffenden, stadträumlich attraktiven westlichen Innenstadteingangs unvereinbar entgegenstehen.

Zur städtebaulichen Steuerung der Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr.2 BauNVO werden diese nur in Kerngebieten zugelassen. Gemäß § 1 (7) BauNVO werden in diesem Geltungsbereich zur Gewährleistung und Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Innenstadt die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Des Weiteren sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO aufgrund der städtebaulich gewollten urbanen Innenstadtlage im Erd- und Kellergeschoss nicht und ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Diese Festsetzung sichert die Wohnfunktion

Stadtzentrum. Die Erdgeschosse sollen überwiegend dem Einzelhandel und den gewerblichen Nutzungen im Sinne eines attraktiven Einkaufsbereiches mit anspre-

chenden Schaufensterzonen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein.

Das in der 5. Änderung, Teiländerungsbereich 2 „Kölner Straße/ Südring“ festgesetzte Mischgebiet („LEG“ – Grundstück) wird aufgrund der Gebietstypik der westlichen Umgebung der Innenstadt an die Festsetzungen der 6. Änderung angepasst und als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen sowie die Begründung der Maße der baulichen Nutzungen, der Geschossigkeiten, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Bauweisen der bereits bestehenden Kerngebiete werden vollinhaltlich aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ und der seither durchgeführten 5. Änderung, Teiländerungsbereich 9 „Krawinkel 2“ des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ übernommen. Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen sowie die Begründung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Bauweise im Kerngebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ und aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ werden ebenfalls übertragen (Ausnahme: 5. Änderung, Teiländerungsbereich 9 „Krawinkel 2“ des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“). Entsprechende textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 9N „Dreiort“ werden kursiv auf der Planzeichnung dargestellt; der Auszug aus der Begründung des Ursprungsplans ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### **Überbaubare Flächen**

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

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen, Baulinien) aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ werden übernommen.

Im westlichen Kerngebiet werden im südlichen Plangebiet zur Beseitigung des Rückseitencharakters entlang der Bahnstraße städtebaulich verträgliche Bauflächenerweiterungen zur baulichen Abrundung und zur Optimierung der Überbaubarkeit der Grundstücke vorgenommen. So sind eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und eine höchstmögliche Flexibilität bei der Anordnung von baulichen Anlagen möglich.

Generell wird eine textliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan 9N „Dreiort“ übernommen und in der Zulässigkeit erweitert: Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) ist um max. 1,5 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

Zur Überbauung von Baulinien (bes. im öffentlichen Bereich angrenzend an den Rathausvorplatz) wird zusätzlich festgesetzt, dass mit untergeordneten Bauteilen oder aber auch zur Gliederung der Fassade ein Abweichen von der Baulinie bis maximal 2,0 m zulässig ist. Diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ übernommen.

### **Flächen für Gemeinbedarf**

Im östlichen Plangebiet wird für den Bereich der Begegnungsstätte die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 49 „Krawinkel“ als

gemeinbedarfsfläche übernommen. Dadurch wird die Begegnungsstätte, welche auch als Mehrzwecksaal genutzt werden kann, planungsrechtlich gesichert.

### **Verkehrsflächen**

Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ ist die planungsrechtliche Sicherung und Anpassung von Flächen für den Umbau der B55 Kölner Straße besonders die Planung des Kreisverkehrsplatzes Kölner Str./ Talstraße / Bahnstraße.

Durch den Umbau mit einer Verringerung des Straßenquerschnittes und der Tatsache, dass der Südring mittlerweile viel LKW- und PKW-Verkehr aufgenommen hat, erfolgt eine gewisse Entlastung des Innenstadtbereiches. Durch den Umbau mit beidseitig begleitendem Rad-/Gehweg, Grünflächen und der Verlegung des Busbahnhofes, der Neugestaltung des Graf-Eberhard-Platzes sowie der Anlegung von Parkmöglichkeiten für PKW entlang der B 55, ist eine qualitätsvollere Straßenraumgestaltung erfolgt. Dennoch bleibt die Verkehrsfunktion der B 55 im Ortskern von Bergneustadt bzw. im Plangebiet nach den mit der Stadt abgestimmten Aus- und Umbaumaßnahmen in vollem Umfang erhalten.

Ferner wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 seinerzeit die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der innerstädtischen Kölner Straße über die südlich parallel der Innenstadt neu ausgebaute Bahnstraße geschaffen. Nach Realisierung fließt mittlerweile der Verkehr ab Kreisverkehr Südring wie bereits beschrieben. Dieser in Ost-West-Richtung verlaufende Ast der Bahnstraße wird in seiner Bedeutung als rückwärtige Erschließung der Bebauung Kölner Straße aufgewertet, insbesondere da hier innenstadtnahes Parken als Alternative zu entfallenden Parkplätzen in der Kölner Straße angeboten wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der planungsrechtlichen Anpassung von Verkehrsflächen ist der Graf-Eberhard-Platz. Entgegen der bisherigen Festsetzung als Verkehrsfläche wird dieser zentrale Platz, der eine städtebauliche Aufwertung erhalten und zum Parken und Verweilen dienen soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Bushaltestelle und Rad-/Gehweg gehören zur Kölner Straße und werden weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Grünflächen**

Im Bereich der Dörspe werden die Grünflächen nördlich der Dörspe aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ übernommen (Festsetzung gem. § 9 (1) 15 BauGB). Diese Flächen dienen als Begleitgrün der Dörspe und setzen hier den Bestand fest.

### **Wasserflächen**

Der Wasserlauf „Dörspe“, westlich des Südrings wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) 16 BauGB aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Krawinkel“ übernommen und setzt den Bestand fest.

Die nördlich gelegene Grünfläche (vgl. Kap. 4.6) innerhalb des Geltungsbereiches wird 5m ab Uferkante der Dörspe als erforderlicher Gewässerschutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt.

## Wirkungen der Planung

### Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bestimmt vom Verlauf der Kölner Straße B55 zwischen den Knotenpunkten B55/ Othestraße (K23) und B55/ Südring mit Graf-Eberhard-Platz und Rathausplatz. Der Geltungsbereich umfasst dabei auch den südlich angrenzenden Bereich, der sehr hoch verdichtet ist und als Kerngebiet festgesetzt ist (MK/GRZ 1,0). Auch das Umfeld umfasst in südlicher Richtung eine im Bestand hochversiegelte Bebauung und Freiflächen (MK, GRZ 1,0). Westlich und nördlich stellt sich eine aufgelockerte Einzel-/Doppelhausbebauung mit rückwärtigen Gartenflächen dar. Die städtebaulichen Nutzungen im Bereich des Plangebietes werden daher weitgehend in ihrem Bestand festgesetzt und haben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen.

### Verkehr

Die Kölner Straße / B55 behält ohne Leistungsminderung ihre volle Funktion als Bundesstrasse mit der Hauptfunktion „Aufnahme und Bewältigung des überregionalen Durchgangsverkehrs“. Der Aus- und Umbau der Kölner Straße/ B 55 führt zu einer sinnvollen stadtgestalterischen Aufwertung der Kölner Straße zwischen Kreisverkehr B 55/ Othestraße und Kreisverkehr B 55/ Südring. Im Bereich der Kölner Straße werden Stellplätze wegfallen, die auf der Bahnstraße südlich des Plangebiets vorgehalten werden können.

### Immissionen/ Emissionen

#### Verkehrslärm

Zur angemessenen Behandlung von Verkehrslärm wurde im Rahmen der ersten Kartierungsstufe/ Erhebung zur Umgebungslärmrichtlinie<sup>1</sup> vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz auf Grundlage des § 47 a– f BImSchG der Umgebungslärm für Bergneustadt untersucht. Bergneustadt liegt außerhalb der Ballungsräume der ersten Stufe in NRW.

Es wurde u.a. folgende Quellenart untersucht:

- Straßenverkehr auf Hauptverkehrsstraßen<sup>2</sup> > 6 Mio. Kfz/a.

Es wurden, ausgehend von dem Betrieb der Quellen im Jahr 2006, nur solche Immissionen berechnet und kartiert, die einen  $L_{den}$  von 55 dB(A) oder  $L_{night}$  von 50 dB(A) überschritten haben<sup>3</sup>. Als Auslösepegellinien sind in den Karten die Pegel  $L_{den}$  von 70 dB(A) oder  $L_{night}$  von 60 dB(A) eingezeichnet. Sie kennzeichnen die Grenze, oberhalb derer Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt werden.

Die Ergebnisse für Bergneustadt liegen unterhalb der Werte, die berechnet und kartiert wurden, so dass derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die zweite Stufe der Lärmkartierung wird derzeit vorbereitet. Sollten sich im Rahmen dieser Kartierungsstufe vor Satzungsbeschluss der 6. Änderung neuere Erkenntnisse ergeben, wird eine Anpassung erfolgen.

<sup>1</sup> Richtlinie 2002/EG vom 25.06.2002

<sup>2</sup> Hauptverkehrsstraßen: Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Landesstraßen

<sup>3</sup> Der  $L_{DEN}$  ist ein mittlerer Pegel über das ganze Jahr, wobei der Lärm in den vier Abendstunden mit 5dB Zuschlag und in den acht Nachstunden mit 10dB Zuschlag gewichtet ist. Der  $L_{NIGHT}$  wird als mittlerer Pegel über alle Nachstunden (22.00 h – 06.00 h) des Jahres gebildet.

#### Gleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Innenstadtbereich Bergneustadts. Ungeachtet vorliegender Bauleitplanung handelt es sich um ein typisches Gebiet eines Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB. Da es sich bei den zu überplanenden Flächen um bereits versiegelte Fläche oder bestehende Gebäude handelt, wird gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB auf eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

#### Überschlägige Vorprüfung im Einzelfall

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ fällt grundsätzlich unter die Bestimmungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, d.h. der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Grundfläche gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt zwar unter 20.000 qm (ca. 14.300 qm), jedoch muss aufgrund der Festsetzungen der Art der Nutzungen eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchgeführt werden. Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N ist ein großer Teil der Flächen als Kerngebiet gem. § 7 Baugesetzbuch festgesetzt. In Kerngebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1.200 qm Geschossfläche allgemein zulässig. Somit wird der Prüfwert zur allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall gem. Anlage 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Nr. 18.8 überschritten; die überschlägige Vorprüfung im Einzelfall wird nach Spalte 2 der Anlage 1 UVPG unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB aufgeführten Kriterien erforderlich. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 17 Abs. 1 UVPG i.V.m. § 3c UVPG i.V.m. § 13a (1) 2. BauGB.

Für die überschlägige Umweltprüfung wurde das folgende Prüfungsschema verwendet, das aus den in der Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Kriterien entwickelt wurde und es ermöglicht, die darin formulierten Fragen mit ja oder nein zu beantworten. Das nachfolgende Prüfungsschema zeigt das Ergebnis der überschlägigen Prüfung:

Prüfungsschema zum BauGB 2007, Anlage 2 (Schmidt - Eichstaedt, BauR 7/2007):

Lfd. Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen	Beantwortung mit ja oder nein	Falls ja, sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
1.	<b>Merkmale der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“</b>		
1.1	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:</p> <p><i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichen Ausmaß den Rahmen für die Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i></p>	ja	nein (vgl. Bemerkungen unterhalb des Schemas zu 1.1)
1.2	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem er andere Pläne und Programme beeinflusst.</p> <p><i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i></p>	nein	nein (vgl. Bemerkungen unterhalb des Schemas zu 1.2)
1.3	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i></p>	nein	nein
1.4	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.</p> <p><i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme besonders relevant?</i></p>	nein	nein
1.5	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i></p>	nein	nein

2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>		
2.1	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.</p> <p><i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter?</i></p>		nein (vgl. Bemerkungen unterhalb des Schemas . zu 2.1.1 bis 2.1.9)
2.1.1	<i>Tiere?</i>	Ja	nein
2.1.2	<i>Pflanzen?</i>	Ja	nein
2.1.3	<i>Boden?</i>	Ja	nein
2.1.4	<i>Wasser?</i>	Ja	nein
2.1.5	<i>Luft?</i>	Ja	nein
2.1.6	<i>Klima?</i>	Ja	nein
2.1.7	<i>Stadtbild?</i>	Ja	nein (vgl. Bemerkungen unter Pkt. 5.1 der Begründung)
2.1.8	<i>biologische Vielfalt?</i>	Ja	nein
2.1.9	<i>Mensch und Gesundheit?</i>	Ja	nein (vgl. Bemerkungen unter Pkte. 5.2 und 5.3.1 der Begründung)
2.1.10	<i>Bevölkerung?</i>	Nein	nein
2.1.11	<i>Kulturgüter?</i>	Nein	nein (vgl. Bemerkungen unter Pkt. 5.7)
2.1.12	<i>sonstige Sachgüter?</i>	Nein	nein
2.1.13	<i>Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</i>	Nein	nein
2.2	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.</p> <p><i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i></p>	nein	nein
2.3	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen):</p> <p><i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen), zu rechnen?</i></p>	nein	nein
2.4	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen:</p> <p><i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i></p>	nein	nein

2.5	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraus sichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der besonderen natürlichen Merkmale,</li> <li>• des kulturellen Erbes,</li> <li>• der Intensität der Bodennutzung des Gebietes</li> </ul> <p>jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.</p> <p><i>Hat das betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes(z B. Bodendenkmale) oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i></p> <p><i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen überschritten?</i></p>	nein  nein	nein  nein
2.6	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</p> <p><i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i></p>		
2.6.1	<i>im Bundesanzeigergemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?</i>	nein	nein
2.6.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst?</i>	nein	nein
2.6.3	<i>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst?</i>	nein	nein
2.6.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	nein	nein
2.6.5	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	nein	nein
2.6.6	<i>Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §31b des Wasserhaushaltsgesetzes?</i>	nein	nein
2.6.7	<i>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?</i>	nein	nein
2.6.8	<i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?</i>	nein	nein
2.6.9	<i>In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?</i>	Ja	nein (vgl. Bemerkungen unter Pkt. 5.7)

## **Bemerkungen zu einzelnen Kriterien**

### Zu 1.1 Rahmensetzende Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N bestimmt durch Festsetzungen rahmengebende Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, in dem die Art der baulichen Nutzung festgelegt wird. Durch die Übernahme der Festsetzungen in Form der Maße der baulichen Nutzungen, der Geschossigkeiten, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Bauweisen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt sowie durch Flächen für Stellplätze aus den

- derzeit gültigen Bebauungsplänen Nr. 9N „Dreiort“, Nr. 49 „Krawinkel“ und Nr. 52 „Bahnflächen / Innenstadtbereich“ und
  - der seither durchgeführten 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9N, Teiländerungsbereich 9 „Krawinkel 2“ des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“
- legt er die Intensität und den Standort der möglichen Versiegelung fest.

### Zu 1.2: Pläne und Programme

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N befindet sich innerhalb des seit dem 28.06.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“. Dieser ist zur Lösung einer Vielzahl von Problemen im südlichen Stadtbereich, die eine geordnete Stadtentwicklung erheblich beeinträchtigten, entwickelt worden. Mit der Aufstellung konnten die verkehrlichen Probleme und besonders der Konflikt Wohnen/ Arbeiten durch u.a. detaillierte Festsetzungen und eine spezielle Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete beeinflusst werden. Am 01.09.1997 wurde die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 9N „Dreiort“ rechtskräftig. Seitdem sind vier weitere Änderungen in Teilbereichen durchgeführt worden. Zudem sind zwei weitere Bebauungspläne Nr. 49 „Krawinkel“ und Nr. 52 „Bahnflächen Innenstadtbereich“ aufgestellt worden. Die Festsetzungen der 6. Änderung werden aus den vorgenannten Bebauungsplänen und Änderungen teilweise übernommen oder ersetzen diese. Da diese Festsetzungen aber nicht wesentlich umweltrelevant sind, liegt keine Beeinträchtigung oder Beeinflussung anderer Pläne und Programme in Bezug auf Umweltauswirkungen vor.

### Zu 2.1.1 bis 2.1.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter (ohne 2.1.7)

#### Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich fast komplett versiegelt durch Stellplatz- und Platzflächen sowie bauliche Anlagen; nur entlang der Dörspe südlich des Rathauses finden sich eine weitestgehend mit Gehölzen bestandene Grünfläche und im östlichen Bereich eine weitere Grünfläche nördlich der Dörspe angrenzend an den Südring. Das gesamte Plangebiet ist daher nachhaltig vom Menschen überprägt. Flora und Vegetation spiegeln das Bild der hohen anthropogenen Überformung wider.

Die Planung in einem ohnehin bereits vorbelasteten Bereich führt zu keiner wesentlichen Nutzungsintensivierung. Es sind keine geschützten Gebiete oder Biotop betroffen. Dennoch wird die Bebauung von Flächen im östlichen Plangebiet ermöglicht, die derzeit als Grünfläche genutzt werden. Diese Bebauung war jedoch bereits im Vorgängerplan Nr. 49 „Krawinkel“ sowie im Ursprungsplan Nr. 9N „Dreiort“ zugelassen, so dass dieser Eingriff als ausgeglichen gilt.

Aufgrund der verkehrlichen und baulichen Vorbelastung und der intensiven Nutzung ist das Lebensraumpotential für die Tierwelt jedoch nur sehr gering. Es ist nicht mit seltenen, gefährdeten und/ oder streng geschützten Arten zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung seltener, gefährdeter oder streng geschützter Tierarten durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Die Grünfläche entlang der Dörspe stellt mit ihren Gehölzen einen Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten dar, dieser Bereich wird durch die 6. Änderung jedoch nicht beeinträchtigt sondern sogar planungsrechtlich als Grünfläche gesichert. Der Raum dient zum Teil auch als Retentionsraum für die Dörspe.

In seiner Gesamtheit muss dem Plangebiet eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugesprochen werden – allein schon aufgrund der Lage im Innenstadtbereich.

#### Versiegelung (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft)

Die Böden sind im Plangebiet durch menschliche Nutzung und Bebauung mehrfach überformt und nicht mehr unbeeinträchtigt. Gegenüber der Versiegelung ist die Empfindlichkeit jedes Bodens hoch, da diese praktisch die Vernichtung des Bodens und seiner wichtigsten Funktionen bedeutet. Die 6. Änderung übernimmt die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ und Nr. 49 „Krawinkel“ und gibt daher keine weiteren Flächen zur Versiegelung frei. Ein Teil dieser überbaubaren Flächen ist jedoch noch nicht versiegelt. Durch die Überplanung und Versiegelung dieser Fläche gehen hier wesentliche Bodenfunktionen verloren. Ein wesentlicher Eingriff in den Bodenhaushalt besteht also in der zusätzlichen Flächenversiegelung durch eine mögliche ergänzende Bebauung. Aber auch dieser Eingriff wurde bereits im Vorgängerplan Nr. 49 „Krawinkel“ sowie im Ursprungsplan Nr. 9N „Dreiort“ vorbereitet, so dass dieser Eingriff als ausgeglichen gelten kann.

Generell ist der Verlust von Boden erheblich und nachhaltig, jedoch im vorliegenden Fall durch die vorhandene Versiegelung und anthropogene Überformung erheblich vorgeprägt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

#### Mensch und Gesundheit

Im Bereich Verkehrslärm sind aufgrund der entsprechenden Aussagen im Kap. 5.4.1 keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Fazit

Zusammenfassend kommt die überschlägige Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass bei der Durchführung dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes 9N „Dreiort“ zwar Umweltauswirkungen entstehen, diese jedoch in ihrer Gesamtheit für den Lebensraum nicht erheblich sind, so dass auf eine vertiefende Untersuchung (Umweltverträglichkeitsprüfung) verzichtet werden kann.

#### **Ver- und Entsorgung**

Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht zu erwarten, da ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers sowie des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt, bis auf den Rathausplatz, durch vorhandene Leitungen im Mischsystem.

#### **Denkmalschutz und- Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Änderungsbereiches befinden sich drei Einzelanlagen, die als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW festgesetzt sind:

- Gebäude der Markt – Apotheke Kölner Straße Nr. 240
- Ehemaliges Verwaltungsgebäude Krawinkel Kölner Straße 246
- Ehemaliges Fabrikgebäude Krawinkel Kölner Straße Nr. 248 bis 258a (derzeitige Nutzung: Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Bürogebäude)

Diese drei Anlagen werden als Baudenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **Private Belange**

In den Kerngebieten sind entgegen den ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ Einschränkungen bezüglich der Art der baulichen Nutzungen getroffen worden (Eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Ausschluss von Tankstellen). Diese Einschränkungen sind dabei auch im Hinblick auf den Entwicklungsspielraum des Grundstücksbesitzers beschränkt auf das städtebaulich notwendige Maß. Die weiterhin zulässigen Grundstücksnutzungen lassen noch ausreichende Verwertungsmöglichkeiten des privaten Grundeigentums zu.

### **Hinweise**

#### 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.

#### Artenschutz

Sollten in Folge von baulichen Neu-, Um-, oder Ausbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes massive Eingriffe in den baulichen Bestand erforderlich sein, ist jeweils eine Untersuchung auf Fledermausbesatz durch den Veranlasser der Baumaßnahme durchzuführen.

Flächenbilanz

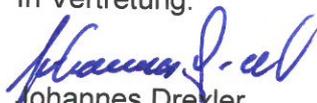
<b>1.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen: (gem. § 23 BauNVO)</b>	
	MK	13.861 qm
	Fläche für den Gemeinbedarf	844 qm
	<b>Zwischensumme</b>	
	<b>überbaubare Flächen insgesamt</b>	<b>14.705 qm</b>
<b>2.</b>	<b>Nicht überbaubare Flächen</b>	
	MK	5.495 qm
	davon Flächen für Stellplätze	3.203 qm
	Fläche für den Gemeinbedarf	125 qm
	<b>Zwischensumme</b>	
	<b>Nicht überbaubare Flächen insgesamt</b>	<b>5.620 qm</b>
	<i>Für die Beurteilung nach § 13a BauGB relevante Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO</i>	
		14.303 qm
<b>3.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	
	Verkehrsflächen B55	7.303 qm
	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	4.827 qm
	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigte Bereiche	2.793 qm
	<b>Zwischensumme Verkehrsflächen</b>	<b>14.923 qm</b>
<b>4.</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>918 qm</b>
<b>5.</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>1.340 qm</b>
	<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>37.506 qm</b>

Planungsgruppe **MWM**  
Aachen, den 09.09.2011

angepasst:

Bergneustadt, den 20.06.2013

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister  
In Vertretung:

  
Johannes Drexler  
Stadtverwaltungsrat