

Amtliche Bekanntmachung

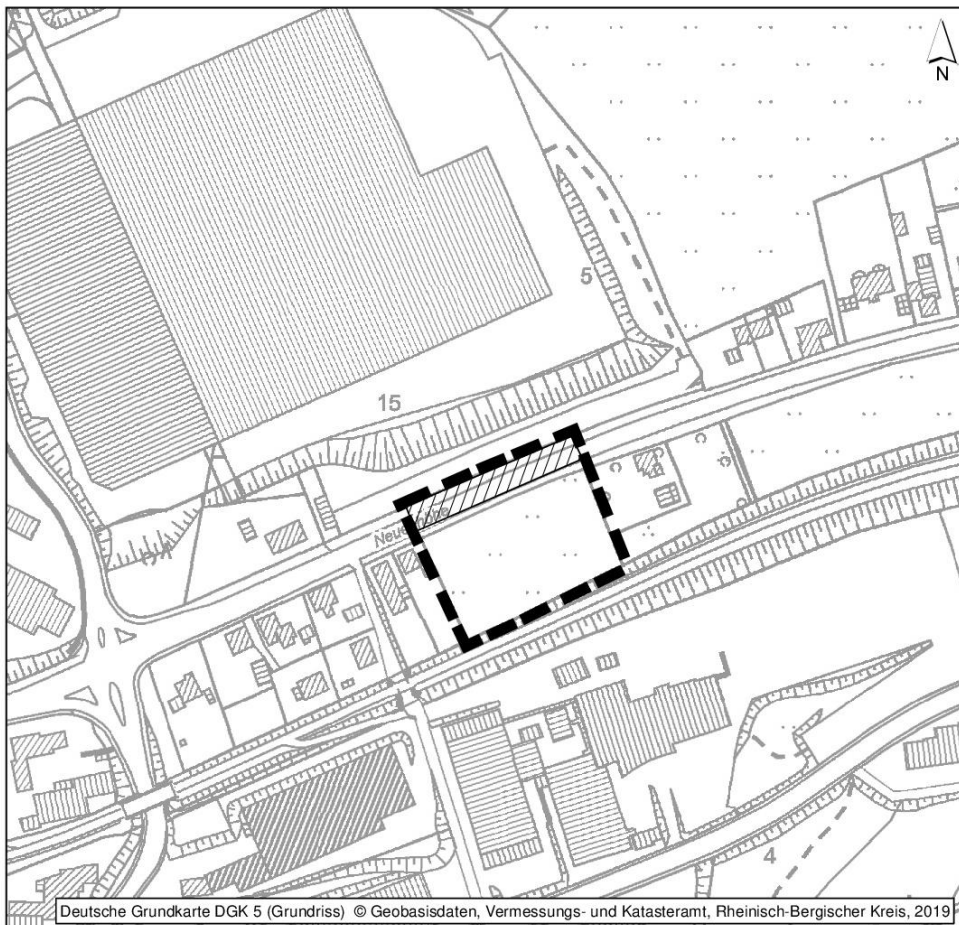
Bebauungsplan Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“: Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“ zu ändern und den Aufstellungsbeschluss entsprechend zu erneuern. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 23.05.2022 beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Stadtrand von Wermelskirchen in der Ortslage „Neuenhöhe“. Es grenzt unmittelbar an die nördlich vom Plangebiet, in West-Ost Richtung verlaufende Bundesstraße B 51. Südlich wird das Grundstück von der höher, auf einem Damm liegenden ehemaligen Bahntrasse, dem heutigen Panoramaradweg „Balkantrasse“, eingegrenzt. Westlich und östlich schließen sich Wohngrundstücke an das Gelände an. Über die direkt angrenzenden Flächen und Verkehrswege hinaus, liegt das Plangebiet zwischen zwei größeren Gewerbeflächen.

Planziel des Bebauungsplanes Nr. 89 ist die Schaffung von Planrecht für eine Mischnutzung mit überwiegend gewerblicher Nutzung (nicht wesentlich störende Gewerbenutzung). Die betreffende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wermelskirchen als Mischbaufläche dargestellt.

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“ ist dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen.



erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 "Neuenhöhe Mitte"



Erweiterungsfläche (gegenüber dem Aufstellungsbeschluss)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB findet gemäß § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung im Internet statt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“ mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, die zugehörige Begründung, der Umweltbericht, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Artenschutzprüfung (Stufe 1), das Bodengutachten und ergänzende hydrogeologische Untersuchungen, der Bericht zur Abwasserableitung, die verkehrliche Stellungnahme, das schalltechnische Fachgutachten sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen können

vom 20. Juni 2022 bis zum 22. Juli 2022

unter der folgenden Internetadresse eingesehen werden:

<https://www.wermelskirchen.de/planen-bauen/stadtplanung-entwicklung/buergerbeteiligung/>.

Vorliegende umweltbezogene Informationen

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Neuenhöhe Mitte“ stehen zur Verfügung:

a) Der Umweltbericht vom 11.02.2022 (Büro Sven Berkey Paesaggista Landschaftsarchitekt) zu den Themen

Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

Weitgehender Verlust bzw. Überprägung der Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Es werden überwiegend Biotoptypen mit geringer Wertigkeit in Anspruch genommen. Kleinflächiger Verlust von Gehölzstrukturen. Erhalt und Anpflanzung von Straßenbäumen. Erforderlichkeit und Möglichkeit eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Ausgleich über Ökokonto des Kreises.

Schutzgut Tiere und Artenschutz

Weitgehender Verlust bzw. Überprägung der Biotop- und Habitatstrukturen. Untergeordnete Bedeutung des Plangebiets für die Vogelwelt. Keine geeigneten Lebensraumstrukturen für die Tierwelt zu erwarten. Hinweis auf Artenschutzprüfung Stufe I, ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Keine erheblichen schutzgutspezifischen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Keine relevanten Grundwasservorkommen. Dauerhafte Bebauung und Versiegelung von Böden. Entwässerungskonzept zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Sicherheit gegen Überflutung gegeben.

Schutzgut Boden

Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Rückhaltefunktion, Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion) auf versiegelten Flächen. Keine Betroffenheit schutzwürdiger Böden. Externe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas durch Flächenversiegelung und Bebauung. Verlust kleinklimatischer Funktionen der unbebauten Offenlandbereiche.

Landschaft und Stadtbild

Optische und akustische Beeinträchtigungen des Ortsbildes während Bauphase möglich. Keine wesentlichen anlagebedingten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Keine relevanten Beeinträchtigungen für die Erholungsnutzung der südlich verlaufenden Radwegestrecke der „Balkantrasse“.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Kein Verlust der Wohn-, Freizeit- und Erholungsfunktion. Angrenzende Bebauung als schutzwürdige Nutzung zu betrachten. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm möglich, die Auswirkungsintensität ist als gering und vertretbar zu bewerten. Anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen im Schallgutachten untersucht. Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Fläche

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter. Kein relevanter vorhabensbedingter Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Beachtung Schutzabstände und Zugänglichkeit Abwasserleitung der Technischen Betriebe Remscheid und der privaten Abwasserdruckleitung von Neuenhöhe Nr. 104. Hinweis auf verkehrliche Stellungnahme, welche keine nachteiligen Auswirkungen vorhersagt.

b) Artenschutzprüfung Stufe I vom 24.01.2022 (Büro Sven Berkey Paesaggista Landschaftsarchitekt) mit Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit und Ausschluss der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für das Planungsvorhaben.

c) Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 11.02.2022 (Büro Sven Berkey Paesaggista Landschaftsarchitekt) mit Ermittlung und Bewertung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe und Festlegung von Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz.

d) Schalltechnisches Fachgutachten vom 14.12.2020 (Büro Accon Köln GmbH) mit Ermittlung und Bewertung des Gewerbe- und Verkehrslärms durch die angrenzende B51 und nördlich und südlich des Plangebiets vorhandene gewerbliche Nutzungen sowie Beurteilung der Planungsauswirkungen auf die bestehende Bebauung.

e) Verkehrliche Stellungnahme von April 2020 (Büro Isaplan Ingenieur GmbH) mit Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens des Mischgebiets im Rahmen einer Verkehrserzeugung und Überprüfung der künftigen Funktionalität des vorhandenen Straßennetzes mittels verkehrstechnischer Berechnungen (beschränkt auf Kraftfahrzeugverkehr).

f) Bodengutachten von Mai 2019 (Büro Slach & Partner mbB Beratene Ingenieure) mit Erfassung und baugrundtechnische sowie hydrogeologische Beurteilung der Untergrundsichtung und der Untergrundwasserverhältnisse hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung, der erforderlichen Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie Beurteilungen und Empfehlungen zur Versickerung von Niederschlagswasserabflüssen.

g) Ergänzende hydrogeologische Untersuchung von März 2021 (Büro Slach & Partner mbB Beratene Ingenieure) mit Beschreibung der Ergebnisse zusätzlicher Versickerungsversuche in drei Baggerschurfen, welche zur Klärung, ob die Niederschlagsabflüsse der geplanten bebauten Flächen nachteilsfrei auf dem Grundstück in den Untergrund versickert werden können, durchgeführt wurden, sowie Beurteilung zur Ableitung der von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser.

h) Bericht zur Abwasserableitung von Oktober 2021 (Büro Isaplan Ingenieur GmbH) mit Aussagen zur Ableitung des Schmutzwassers und zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie Nachweis der Überflutungsvorsorge.

i) Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu den wesentlichen Themen

Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis v. 16.10.2019 mit Zustimmung zu Inhalten des Umweltberichts. Anregung, Festsetzungen zum Schutz der Baumhecke vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu treffen. Anregung, nach landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorgesehene Durchgrünung festzusetzen und Fassadenbegrünung zu prüfen.

Artenschutz

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis v. 16.10.2019 mit Zustimmung zur vorliegenden Artenschutzprüfung der Stufe I. Es werden keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen von planungsrelevanten- oder sonstigen Vogelarten erwartet. Aufführung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Fauna.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis v. 16.10.2019 mit Bedenken bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung und Forderung eines tragfähigen Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation sicherzustellen.

Stellungnahme Anwohner Neuenhöhe 104 v. 14.10.2019 mit Hinweis auf vorhandene private Abwasserleitung.

Stellungnahme SAW v. 17.09.2019 mit Anmerkungen zur Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung, Hinweis auf private Druckleitungen und Erforderlichkeit eines Überflutungsnachweises.

Immissionsschutz

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis v. 16.10.2019 mit Verweis auf die Begründung.

Stellungnahme Anwohner Neuenhöhe 104 v. 14.10.2019 mit Hinweis auf mögliche Lärmbelastigungen der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung durch mögliche zukünftige gewerbliche Betriebe unter Bezug auf die TA-Lärm.

Stellungnahme IHK Köln v. 18.10.2019 mit Hinweis auf mögliche Lärmkonflikte.

Grundwasserbewirtschaftung

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis v. 16.10.2019 ohne Bedenken.

Bodenschutz/Altlasten

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis v. 16.10.2019 ohne Bedenken. Das Schutzgut Boden wurde ausreichend gewürdigt.

Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland v. 26.09.2019 mit Hinweisen zu §§ 15 und 16 DSchG NRW. Keine Konflikte zu Bodendenkmalschutz erkennbar.

Stellungnahme Untere Denkmalbehörde v. 16.09.2019 mit Hinweis auf Nähe zu Baudenkmal Neuenhöhe 85 (Erforderlichkeit Denkmalantrag § 9 1.b) DschG). Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege wurden korrekt berücksichtigt.

Verkehr

Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis v. 16.10.2019 mit Auflagen zur verkehrlichen Ausgestaltung, bei deren Erfüllen in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme Straßen.NRW v. 18.10.2019 mit Hinweisen zu Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren und Auflagen in Bezug auf die B51. Hinweis auf ausstehendes Verkehrsgutachten und auf Vorabstimmung.

Stellungnahme Tiefbauamt v. 11.07.2019 mit Anmerkungen zur verkehrlichen Ausgestaltung.

Kampfmittel

Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst v. 02.10.2019 mit Hinweis auf Kampfmittelverdacht und Abschlussbericht vom 15.06.2020 zur Kampfmitteluntersuchung ohne Befund. Keine Garantie der Kampfmittelfreiheit. Hinweis auf Umgang mit Erdarbeiten.

Ergänzende öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans können gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG während des oben genannten Zeitraums zudem im Flurbereich der 3. Etage des Rathauses der Stadt Wermelskirchen, Telegrafstraße 29-33, vor dem Raum 3.05 des Amtes für Stadtentwicklung während folgender Dienstzeiten eingesehen werden:

- montags bis freitags 09.00 bis 12.00 Uhr,
- sowie dienstags 14.00 bis 17.00 Uhr,

- und donnerstags 14.00 bis 17.30 Uhr.

Eine persönliche Einsichtnahme ist dabei während der vorgenannten Dienstzeiten ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung (02196/710-616 oder bauleitplanung@wermelskirchen.de) möglich.

Hinweis auf die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben

Während der o.g. Auslegungsfrist (Veröffentlichungszeitraum im Internet) können Stellungnahmen zum Bebauungsplan insbesondere digital über die o.g. Internetadresse und in analoger Form über die Postanschrift der Stadtverwaltung (Stadt Wermelskirchen, Telegrafstraße 29-33, 42929 Wermelskirchen) vorgebracht werden. Im Rahmen der persönlichen Einsichtnahme besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Niederschrift abzugeben.

Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Wermelskirchen, den 08.06.2022

gez. Marion Lück
Bürgermeisterin