

**Bebauungsplan Nr. 309 "Windhagen - Kaiserstraße" und Aufhebung der
Bebauungspläne Nr. 1 und 1a sowie Nr. 1 und 1a / 4. Änderung im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309; Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
30.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ wird mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vor:

IHK Köln, Schreiben vom 11.05.2021
Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 18.05.2021

2. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 309 dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche. Hierzu werden die bislang im Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie seiner 4. Änderung aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ ersetzt. Anstelle eines Gewerbegebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt, um ein konkretes Bauvorhaben zum Zwecke einer mehrgeschossigen Wohnnutzung auf der Brachfläche zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen - Kaiserstraße“ hat in der Zeit vom 12.05. - 26.05.2021 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.04.2021 beteiligt.

Es sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. IHK Köln, Schreiben vom 11.05.2021:

Die IHK Köln erhebt gegen das geplante Vorhaben Bedenken, da durch die Planung gewerblich nutzbare Flächen entfallen und der im Plangebiet vorhandene Betrieb durch die heranrückende Wohnbebauung in seiner Tätigkeit sowie seiner Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen der IHK werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befindet sich ein Badausstatter mit Ausstellung und Online-Handel. Es handelt sich somit um einen Gewerbebetrieb, welcher das Wohnen nicht wesentlich stört und somit in Mischgebieten allgemein zulässig ist. Die jetzige Tätigkeit kann auch bei der Festsetzung eines Mischgebietes fortgeführt werden. Die im Planentwurf dargestellten Baugrenzen werden in Absprache mit den Verantwortlichen des betreffenden Gewerbebetriebes noch einmal erweitert, um ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 18.05.2021

Der Oberbergische Kreis verweist auf die Bestimmungen des Artenschutzes, insbesondere auf das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Der Oberbergische Kreis verweist darauf, dass bei einer Entwässerung im Trennsystem rechtzeitig eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen hat.

Der Oberbergische Kreis verweist auf die Bestimmungen zum Brandschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser und auf die Bestimmungen des § 5 Bau O NRW.

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass aufgrund fehlender öffentlicher Parkflächen im Umfeld des Planbereichs im weiteren Verfahren auf eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen geachtet werden sollte.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise des Oberbergischen Kreises werden zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen des Brandschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Der Nachweis von Stellplätzen in ausreichender Anzahl ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.