

**Bebauungsplan Nr. 309 "Windhagen - Kaiserstraße" und Aufhebung der
Bebauungspläne Nr. 1 und 1 a "Art und Maß der baulichen Nutzung" und seiner
4. Änderung im Geltungsbereich des BP 309; Beschluss des
Abwägungsergebnisses und Satzungsbeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
15.12.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt das in der Anlage 1b und 2a dargestellte Ergebnis der Abwägung.
2. Der Bebauungsplan Nr. 309 „Gewerbepark Sonnenberg – Nord (vereinfacht) und die Aufhebung der Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 wird gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 10 BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen. Dieser Satzung wird die Begründung vom beigefügt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 309 überplant ein Gebiet, in dem sich zurzeit ein Gewerbebetrieb, mehrere Wohnhäuser sowie eine Gewerbebrache befinden. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet gemäß seiner heutigen Nutzung als Mischgebiet fest und zielt darauf ab, auf der Brachfläche auch Wohnnutzung zu ermöglichen. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 1 und 1 a sowie seine 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 309 „Windhagen – Kaiserstraße“ und die Aufhebung der Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und seiner 4. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 haben in der Zeit vom 12.05.2021 bis 26.05.2021 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2021 beteiligt. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 29.09.2021 bis 02.11.2021 (einschließlich).

Im Rahmen der Offenlage und des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind nachfolgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. IHK Köln, Schreiben vom 11.05.2021 (Anlage 1) und Schreiben vom 28.10.2021 (Anlage 1 a)

Die IHK äußert in Ihrem Schreiben Bedenken, da durch den Bebauungsplan gewerblich nutzbare Flächen entfallen und durch das geplante Heranrücken von Wohnbebauung an den vorhandenen Gewerbebetrieb dieser in seiner Tätigkeit und seinen Entwicklungsmöglichkeit beschränkt würde.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird gem. Anlage 1b zur Kenntnis genommen.

2. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 29.10.2021 (Anlage 2)

Der Oberbergische Kreis äußert sich in seinem Schreiben vom 29.10.2021 zu unterschiedlichen Themenbereichen.

Landschaftspflege

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass bei der Ermittlung der Einriff-Ausgleich-Bilanzierung Korrekturfaktoren verwendet würden, deren Verwendung nicht begründet wird.

Zudem weist der Oberbergische Kreis darauf hin, dass die ggf. aus der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung resultierenden Kompensationen innerhalb und außerhalb des Bauleitplangebietes auf verbindlicher/vertraglicher Basis zu sichern und zeitnah zu realisieren seien. Außerdem bitten Sie um Mitteilung der nach Inkrafttreten bzw. der nach Realisierung der Planung durchgeführten planexternen Maßnahmen.

Artenschutz

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass ggf. notwendige Gehölzfällungen und Rodungen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen haben.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass eine Abstimmung mit der UWB erforderlich ist, sofern das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden soll.

Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass im Plangebiet folgende Löschwassermengen über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen sind:

Mischgebiet MI mit reiner Wohnnutzung: min. 800 l/min

Mischgebiet MI mit gewerblicher Nutzung: min. 1600 l/min

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gem. Anlage 2a zur Kenntnis genommen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Stellungnahme der IHK Köln vom 11.05.2021
- Anlage 1 a: Stellungnahme der IHK Köln vom 28.10.2021
- Anlage 1 b: Abwägungsschreiben IHK Köln
- Anlage 2: Stellungnahme des Oberbergischen Kreises vom 29.10.2021
- Anlage 2 a: Abwägungsschreiben Oberbergischer Kreis