

**Bebauungsplan Nr. 319 "P+R Parkplatz/ Bürogebäude Steinmüllerallee" beschleunigtes Verfahren); Beschluss des Abwägungsergebnisses und Satzungsbeschluss****Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
17.04.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung
29.04.2024	Rat

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat beschließt das in den Anlagen 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5 und 5a dargestellte Ergebnis der Abwägung.
2. Der Bebauungsplan Nr. 319 „P+R Parkplatz/ Bürogebäude Steinmüllerallee“ (beschleunigtes Verfahren) wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 10 und § 13 BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen. Der Satzung wird die Begründung vom 29.4.2024 beigefügt.

**Begründung:**

Die Korthaus Holding GmbH plant im Bereich der „Steinmüllerallee“ auf der zentralen Rasenfläche des Park + Ride Parkplatzes die Errichtung eines Bürogebäudes, welches als Firmenzentrum der Korthaus Gruppe dienen soll. Darüber hinaus können nicht benötigte Flächen an weitere Dienstleister vermietet werden. Die Kubatur des Gebäudes fügt sich an die bestehende P+R Anlage an ohne Flächen der Parkplatzanlage in Anspruch zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 319 „P+R Parkplatz/ Bürogebäude Steinmüllerallee“ hat in der Zeit vom 26.2.2024 bis zum 26.3.2024 öffentlich ausgelegen. Die Nachbargemeinden sowie die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 21.2.2024 beteiligt.

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

1. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg (BRA) Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 11.3.2024 (Anlage 1)

In ihrem Schreiben vom 11.3.2024 weist die BRA darauf hin, dass zwei vormals verliehene, bereits erloschene Bergwerksfelder. Für das Plangebiet ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Außerdem weist die BRA auf ein möglicherweise verkarstungs- bzw. auslaugungsfähiges Gestein hin.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 1a zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme Aggerverband, Schreiben vom 15.3.2024 (Anlage 2)

In seinem Schreiben vom 15.3.2024 teilt der Aggerverband mit, dass keine Bedenken gegen das Planverfahren bestehen, wenn im Trennverfahren entwässert wird. Des Weiteren weist er darauf hin, dass die geplanten Baugrenzen laut Starkregengefahrenhinweiskarte teilweise im Bereich der Einstauhöhe zwischen 0,1 und 0,5 m bei extremen Unwettern liegen. Auf die damit einhergehende Eigenverantwortung des Bauherrn ist hinzuweisen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich zu durch die Verdichtung und Versiegelungen Änderungen der Niederschlagsentwässerung ergeben und sich für mögliche Einleitungen von Niederschlagswasser an den Anforderungen des Merkblattes BWK M3 M7 (bzw. DWA M/A 102) orientiert werden soll.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 2a zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme Oberbergischer Kreis (OBK), Schreiben vom 18.3.2024 (Anlage 3)

In seinem Schreiben vom 18.3.2024 gibt der Oberbergische Kreis (OBK) zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen:

Bauleitplanung

Der OBK regt an, die Unterlagen um eine Abwägung zur Überschreitung der Grundflächenzahl zu ergänzen.

Umweltamt

Die kommunale Abwasserbeseitigung kann bezüglich der Niederschlagsentwässerung keine abschließende Stellungnahme abgeben, da im Bebauungsplan und der Begründung Aussagen, ob eine Einleitung in den Mischwasser- oder Regenwasserkanal erfolgen soll, nicht vorkommen. Beide Kanäle sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Bodenschutz und Altlasten

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird bezüglich der Baugrundsicherheit darauf hingewiesen, dass sich die Fläche im vom Geologischen Dienst ausgewiesenen Karstgebiet befindet. Außerdem sind bei organoleptischen Auffälligkeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

#### Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz

Es bestehen keine Bedenken, so lange die Löschwassermenge für 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Gewerbegebiet (GE): Min. 1600 l/min

Die Löschwassermenge ist in einem Radius von 300m vorzuhalten, die Entfernung zum nächsten Hydranten sollte 75m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auch auf den § 5 BauO NRW hingewiesen, um Rettungsdienst und Feuerwehr die Zufahrt nach aktuellen Baubestimmungen gegeben sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 3a zur Kenntnis genommen.

#### 4. Stellungnahme Deutsche Bahn AG (DB) Immobilien, Schreiben vom 26.03.2024 (Anlage 4)

Mit ihrem Schreiben vom 26.03.2024 merkt die Deutsche Bahn AG (DB) Immobilien an, dass bei Baugruben im Zusammenhang mit den Bauvorhaben innerhalb des Bereichs der Beeinflussung durch den Eisenbahnverkehrslasten liegen könnten. Wenn dies der Fall ist, muss ein EBA anerkannter Prüfsachverständiger im Teilgebiet Geotechnik und Tunnelbau bei der Ausführungsplanung des Baugrubenwerks hingezogen werden. Außerdem ist die Fassade parallel zur Eisenbahn mit nicht brennbaren Materialien zu planen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 4a zur Kenntnis genommen.

#### 5. Stellungnahme goRheinland, Schreiben vom 4.4.2024 (Anlage 5)

In seinem Schreiben vom 4.4.2024 weist der Zweckverband go.Rheinland darauf hin, dass die Parkflächen der P+R Anlage auch weiterhin für die ÖPNV-Nutzer wiederhergestellt werden müssen. Es darf nicht als Parkfläche für das Bürogebäude genutzt werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bis mindestens zum 23.08.2038 eine Zweckbindung der P+R Anlag gewährleistet sein muss, da sie als Maßnahme im Zuge des ZOB im Jahr 2012 gefördert wurde.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden gemäß Anlage 5a zur Kenntnis genommen.

#### **Anlage/n:**

1. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg (BRA) Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 11.3.2024

- 1a. Abwägungsschreiben Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6
2. Stellungnahme Aggerverband, Schreiben vom 15.3.2024
- 2a. Abwägungsschreiben Aggerverband
3. Stellungnahme Oberbergischer Kreis (OBK), Schreiben vom 18.3.2024
- 3a. Abwägungsschreiben Oberbergische Kreis
4. Stellungnahme Deutsche Bahn AG (DB) Immobilien, Schreiben vom 26.03.2024
- 4a. Abwägungsschreiben Deutsche Bahn AG Immobilien
5. Stellungnahme goRheinland, Schreiben vom 4.4.2024
- 5a. Abwägungsschreiben goRheinland