

**Beschlussvorlage**

Fachbereich/Amt/Stab: 3/61	Datum: 14.10.2020	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlicher Teil <input type="checkbox"/> nichtöffentlicher Teil	Vorlagen-Nr.:
Beratungsfolge:	Sitzungstermine:		879/16
1. Stadtentwicklungsausschuss	29.10.2020	Eingang Büro des Bürgermeisters:	
2. Rat	26.11.2020	B.-W. 15/10.20	
3.			
<b>Bebauungsplan Nr. 74 – Herbergsplatz / Im Winkel</b> <b>A:</b> Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB <b>B:</b> Beschluss zur Aktualisierung des Geltungsbereiches <b>C:</b> Beschluss zur erneuten Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB			Bezug auf Beratung am: StEA 25.11.2010 StEA 11.06.2015 StEA 21.06.2016 / Rat 07.07.2016 Vorlagen-Nr.: 181/2010 137/2016 309/2016

**Beschlussvorschlag:**

**A: Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Burscheid nachstehende Beschlüsse zu fassen:

**A 1: Anregung eines Eigentümers/Anwohners vom 11.08.2016**

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Anregung zu einer alternativen Erschließungsmöglichkeit über das Flurstück 36 (Flur 76) nicht zu folgen.

**A 2: Anregung eines Eigentümers/Anwohners vom 25.08.2016**

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Anregung die Erschließungsstraße zwischen den Häusern Luisenstraße 18 und 20 durchzuführen, nicht zu folgen.

**A 3: Anregung Landwirtschaftskammer NRW vom 07.09.2016**

Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**Beratungsergebnis:**  Gremium und Sitzungstermine wie Beratungsfolge (siehe oben)

Nur ausfüllen, wenn abweichend von Beratungsfolge	Gremium		
	1.	2.	3.
Sitzung am			
Abstimmungsergebnis	Einstimmig dafür	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja-Stimmen		
	Nein-Stimmen		
<input type="checkbox"/> siehe Anlage	Enthaltungen		
Lt. Beschlussvorlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entspr. protok. Änderung / Ergänzung		<input type="checkbox"/> siehe Anlage	<input type="checkbox"/> siehe Anlage
Kein Beschluss <input type="checkbox"/>	zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	verwiesen in		

- A 4: Anregung PLEdoc vom 07.09.2016**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 4.1: Anregung PLEdoc vom 13.09.2016**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 4.2: Anregung PLEdoc vom 23.02.2017**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 4.3: Anregung PLEdoc vom 27.02.2017**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 5: Anregung Amprion vom 13.09.2016 und 01.03.2017**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 6: Anregung eines Eigentümers/Anwohners im Plangebiet vom 19.09.2016**  
Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Stellungnahme zur Änderung der Gebietsausweisung nicht zu folgen.
- A 7: Anregung von zwei Eigentümern/Anwohnern im Plangebiet vom 21.09.2016**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 8: Anregung Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vom 23.09.2016 und vom 15.03.2017**  
Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Anregung zu Kampfmittelhinweisen zu folgen und die textlichen Festsetzungen wie folgt anzupassen: „Bei Auffinden von Kampfmitteln (Blindgänger, Munition o. ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.“
- A 9: Anregung LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 27.09.2016**
- A 9.1:** Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Stellungnahme zur Kennzeichnung des Einzeldenkmales und des Denkmalbereiches zu folgen.
- A 9.2:** Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Anregung innerhalb des Gebietes der Denkmalbereichssatzung die Grundrisse der erhaltenswerten Gebäude und des Einzeldenkmales mit einer roten Baulinie zu sichern, nicht zu folgen.
- A 10: Anregung Westnetz GmbH vom 28.09.2016 und vom 22.02.2017**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 11: Anregung Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.09.2016**  
Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 12: Anregung Rheinische NETZGesellschaft (RNG) vom 30.09.2016 und vom 09.03.2017**
- A 12.1:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 12.2:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 12.3:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 13: Anregung Rheinisch-Bergischer Kreis vom 11.10.2016 und vom 08.03.2017**
- A 13.1: Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde/Naturschutzbehörde**
- A 13.1.1:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 13.1.2:** Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Stellungnahme zur Kompensationsplanung nicht zu folgen.
- A 13.1.3:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 13.2: Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes**
- A 13.2.1:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 13.2.2:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
- A 13.2.3:** Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Stellungnahme zu folgen und die textlichen Festsetzungen unter „C. Hinweise“ zu ändern, bzw. um den Artenschutz und Baumfällungen/Rodungen zu ergänzen.

**A 13.3: Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde**

Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**A 13.4: Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr**

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt der Stellungnahme nicht zu folgen.

**A 13.4.1:** Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, der Stellungnahme zu folgen und die textlichen Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen unter „B. Örtliche Bauvorschriften“, Nr. 2., wie folgt zu ändern: In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 Meter zulässig, ein Mindestabstand von 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.“

**A 13.4.2:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**A 13.4.3:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**A 13.4.4:** Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**B: Beschluss zur Aktualisierung des Geltungsbereiches**

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Burscheid nachstehenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt die Aktualisierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 74 - Herbergsplatz / Im Winkel.

Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan in der Anlage zur Vorlage zu entnehmen. Er umfasst die in der Anlage aufgelistet Flurstücke der Gemarkung Burscheid Flur 73 und Flur 76.

**C: Beschluss zur erneuten Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2**

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Burscheid nachstehenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 74 - Herbergsplatz / Im Winkel - die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

**Begründung:**

**Zu A)**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 07. Juli 2016 die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 74 - Herbergsplatz / Im Winkel - gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Offenlage wurden am 30. August 2016 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um eine Stellungnahme bis zum 7. Oktober 2016 gebeten. Des Weiteren wurde die Bekanntmachung der Offenlage (23. August 2016 bis 22. September 2016) am 15. August 2016 vollzogen.

Im Rahmen der Offenlage haben verschiedene Behörden und Anwohner Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken, Anregungen oder Hinweisen abgegeben.

Im Anschluss daran ist das Bauleitplanverfahren zum Erliegen gekommen, da sich aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur insb. im Hinblick auf die Erschließung kein Investor zur Realisierung des Baugebietes gefunden hat.

Aufgrund des zwischenzeitlich beschlossenen IEHK Burscheid 2025 und dem darin formulieren zentralen Ziel der Entwicklung und Schaffung von Wohnraum für alle Wohnungsmärkte, sollen die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 74 mit Beschluss des StEA vom 31.10.2019 wieder aufgenommen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden daher im Einzelnen mit einem Abwägungsvorschlag und einer Beschlussempfehlung im Folgenden aufgeführt:

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>A 1: Anregung eines Eigentümers/Anwohners vom 11.08.2016</b>		
Es wird angeregt, die Eigentümer des Raderweges 15 seitens der Stadt anzusprechen, ob eine Verkaufsbereitschaft für das Grundstück (Flur 76, Flurstück 36) besteht. Über das Grundstück könnte ggf. eine Erschließung in das Plangebiet erfolgen, sollte die derzeitige geplante Erschließungsstraße über Sauers Weiden nicht realisiert werden.	Die vorgeschlagene Variante ist aufgrund der Topographie und der örtlichen Gegebenheiten nicht geeignet. Die in der Planung vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist auch aus abwassertechnischen Gründen beizubehalten.	Es wird empfohlen, der Anregung zu einer alternativen Erschließungsmöglichkeit über das Flurstück 36 (Flur 76) nicht zu folgen.
<b>A 2: Anregung eines Eigentümers/Anwohners vom 25.08.2016</b>		
Es wird angeregt, die Erschließungsstraße zwischen den Häusern Luisenstraße 18 und 20 durchzuführen. Ob eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer Luisenstraße 18 und 20 besteht, ist nicht bekannt. Eine Erschließung über die Straße Sauers Weiden wird aufgrund der Eigentümerstrukturen im Plangebiet für unrealistisch gehalten.	Siehe Abwägung zu A 1.	Es wird empfohlen, der Anregung die Erschließungsstraße zwischen den Häusern Luisenstraße 18 und 20 durchzuführen, nicht zu folgen.
<b>A 3: Anregung Landwirtschaftskammer NRW vom 07.09.2016</b>		
Aus Sicht der Landwirtschaftskammer NRW in Lindlar bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Ggf. wird eine erneute Stellungnahme nach Vorlage der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.	Es sind keine gesonderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant. Der Verlust der Biotopfunktion soll über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 4: Anregung PLEdoc vom 07.09.2016</b>		
In dem angefragten Bereich sind keine von PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um	Siehe Abwägung zu A 3. Es sind keine gesonderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant. Der Verlust der Biotopfunktion soll über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden. Es wurden keine neuen Ausgleichsflächen hergestellt, sondern Ausgleichsflächen gewählt, die bereits seit mehreren Jahren hergestellt sind. Eine Betroffenheit von PLEdoc für diese Flächen wird daher ausgeschlossen. Eine erneute Beteiligung	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	ist daher nicht erforderlich.	
<b>A 4.1: Anregung PLEdoc vom 13.09.2016</b>		
Siehe Anregung A 4.	Siehe Abwägungsvorschlag zu A 4.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 4.2: Anregung PLEdoc vom 23.02.2017</b>		
Siehe Anregung A 4.	Siehe Abwägungsvorschlag zu A 4.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 4.3: Anregung PLEdoc vom 27.02.2017</b>		
Siehe Anregung A 4.	Siehe Abwägungsvorschlag zu A 4.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 5: Anregung Amprion vom 13.09.2016 und 01.03.2017</b>		
<p>Die Stellungnahme vom 05.08.2015, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, behält weiterhin ihre Gültigkeit. Zusammengefasst werden folgende Aspekte in den Stellungnahmen vorgebracht:</p> <p>Im Planbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens. Auch im Bereich der Planvariante mit einer zweiten Baureihe verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	In der Stellungnahme vom 05.08.2015 wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 6: Anregung eines Eigentümers/Anwohners im Plangebiet vom 19.09.2016</b>		
Bei der Einsichtnahme des Bebauungsplans ist mir als Eigentümerin des Grundstücks Hauptstraße 58/Im Winkel 1 (Flurstücke 74 und 550) aufgefallen, dass dieses als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen wird. Dieser Einordnung widerspreche ich hiermit ausdrücklich! Ich fordere Sie auf, die genannten Flurstücke (74 und 550) dem benachbarten angrenzenden Grundstück (Flurstücke 72 und 549)	Die geplante Verkehrsfläche wurde mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, um den rückwärtigen Bereich der Altstadt durch neue, kurze Wege als Wohnstandort zu stärken und aufzuwerten. Die Festsetzung orientiert sich an den Handlungsempfehlungen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes der Stadt Burscheid für die Altstadt.	Es wird empfohlen, der Stellungnahme zur Änderung der Gebietsausweisung nicht zu folgen.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
gleichzusetzen und zukünftig als „Mischgebiete Baufenster“ auszuweisen.		
<b>A 7: Anregung von zwei Eigentümern/Anwohnern im Plangebiet vom 21.09.2016</b>		
Die beiden Eigentümer regen eine bessere Ausnutzung der ausgewiesenen Baufläche durch mehrere Baufenster an (wie z.B. in Variante 2 dargelegt). Die Eigentümer können sich auch eine noch höhere Ausnutzung der Baufläche vorstellen, als in Variante 2 dargelegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der neue Geltungsbereich klammert die Bestandsgebäude entlang der Pastor-Löh-Straße aus. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche können zukünftig nach §34 bebaut werden.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 8: Anregung Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vom 23.09.2016 und vom 15.03.2017</b>		
Im beantragten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. <b>Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.</b> Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.	Der Hinweis Nr. 8 in den textlichen Festsetzungen wird geändert, da im beantragten Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Der Text wird wie folgt angepasst:  „Bei Auffinden von Kampfmitteln (Blindgänger, Munition o. ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.“	Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu Kampfmittelhinweisen zu folgen und die textlichen Festsetzungen anzupassen.
<b>A 9: Stellungnahme LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 27.09.2016</b>		
<b>A 9.1:</b> In Bezugnahme auf § 9 Abs. 6 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) ist aus Sicht des LVR-Amtes für Denkmalpflege die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Kennzeichnung durch die nur teilweise räumliche Überlappung des Plangebiets mit dem Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung in jedem Fall gegeben. Ergänzend zu den Hinweisen im Textteil sollten daher das Einzeldenkmal und der Denkmalbereich als Flächendenkmal nachrichtlich entsprechend der PlanZV Nr. 14.2 gekennzeichnet werden.	<b>A 9.1:</b> Das Einzeldenkmal und der Denkmalbereich werden in der Planzeichnung ergänzend zu den Hinweisen im Textteil (C. Hinweise, Nr. 6) entsprechend der PlanZV Nr. 14.2 gekennzeichnet.	<b>A 9.1:</b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zur Kennzeichnung des Einzeldenkmals und des Denkmalbereichs zu folgen.
<b>A 9.2:</b> Die erhaltenswerten Gebäude des Denkmalbereichs und das Einzeldenkmal sollten im Bebauungsplan gebäudescharf umfahren werden, um den Bestand zu sichern. Auf diese Weise können bereits auf planerischer Ebene Beeinträchtigungen des Denkmals	<b>A 9.2:</b> Da eine bauliche Entwicklung der Gebäude innerhalb der Denkmalbereichssatzung immer mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen ist, werden Beeinträchtigungen des Denkmals bzw. Denkmalbereichs spätestens bei Bauantragstellung identifiziert. Somit bleiben die Erhaltungsziele der Denkmalbereichssatzung und des Einzeldenkmalschutzes gewahrt. Aus diesen Gründen wird von einer Sicherung mit einer Baulinie abgesehen und die bisherige Festsetzung beigehalten.	<b>A 9.2:</b> Es wird empfohlen, der Anregung innerhalb des Gebietes der Denkmalbereichssatzung die Grundrisse der erhaltenswerten Gebäude und des Einzeldenkmals mit einer roten Baulinie zu sichern, nicht zu

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>bzw. des Denkmalbereichs identifiziert werden.</p> <p>Die vorliegende Darstellung mit einer gegenüber dem Bestand leicht versetzten Linie schafft z.T. Widersprüche zu den Festlegungen und Erhaltungszielen der Denkmalbereichssatzung und des Einzeldenkmalschutzes. Die Frage, ob ein rechtskräftiger Bebauungsplan bereits einen eigenständigen öffentlichen Belang im Sinne von § 9 Abs. 2 b) DSchG NRW (überwiegendes öffentliches Interesse) darstellt, ist in der Literatur umstritten. Im schlechtesten Fall entsteht durch den inhaltlich leicht abweichenden Bebauungsplan ein konkurrierender öffentlicher Belang zum Denkmalschutz, der sich zu Ungunsten des Erhalts der Denkmäler und der erhaltenswerten Bausubstanz im Denkmalbereich auswirken kann. Seitens des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland wird daher angeregt, die Baulinienführung im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung und bezogen auf das Einzeldenkmal genau auf die Grundrisse der erhaltenswerten Gebäude anzupassen.</p>		<p>folgen.</p>
<p><b>A 10: Anregung Westnetz GmbH vom 28.09.2016 und vom 22.02.2017</b></p>		
<p>Im betroffenen Bereich sind keine Versorgungskabel vorhanden. Leitungen verlaufen entlang der Luisenstraße und Hauptstraße.</p> <p>Angaben in den Plänen sind hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich. Auskunft gilt nur für eigene Kabel, Leitungen und Versorgungsanlagen im Zuständigkeitsbereich der Westnetz GmbH. Außer Betrieb befindliche Kabel u. Leitungen sind nur teilweise dargestellt, es ist damit zu rechnen, dass in der Örtlichkeit noch weitere außer Betrieb befindliche Kabel vorhanden sind. Durch Baumaßnahmen dürfen Sicherheit und Zugänglichkeit der Kabel u. Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Überbauen der Leitungen ist nicht gestattet. Die der Stellungnahme beigefügten Anlagen sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von Baumaßnahmen werden die Versorgungsträger beteiligt.</p>	<p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>A 11: Anregung Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.09.2016</b></p>		
<p>Die Stellungnahme vom</p>	<p>Die Anzeige des Baubeginns ist Aufgabe des Bauträgers.</p>	<p>Es wird empfohlen, die</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>16.10.2015, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen min. 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.</p> <p>Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastrukturen in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer Erschließung und ausreichender Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Es sollten Koordinierungsgespräche mit allen Versorgungsträgern stattfinden um den Rückbau vorhanden Anlagen und die Neuversorgung zu besprechen.</p>	<p>Diese Information wird dem Bauträger mitgeteilt. Die Verlegung der Telekommunikationsinfrastruktur ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln. Diese wird rechtzeitig vor Baubeginn zwischen dem Investor/Vorhabenträger und der Stadt bzw. den Technischen Werken Burscheid abgestimmt.</p>	<p>Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>A 12: Anregung Rheinische NETZGesellschaft (RNG) vom 30.09.2016 und vom 09.03.2017</b></p>		
<p><b>A 12.1:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb unseres Netzgebietes Strom. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>A 12.1:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>A 12.1:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>A 12.2:</b></p> <p>Das Plangebiet wird in Verlängerung der Straße „Im Winkel“ von einem Mittelspannungskabel durchquert. Dieses muss im Zuge der Baumaßnahme in die neu zu erstellende Erschließungsstraße umgelegt werden, wobei die Kostenregelungen des geltenden Konzessionsvertrages anzuwenden sind.</p>	<p><b>A 12.2:</b></p> <p>Auf der Planzeichnung wurde unter 9. der Hinweis „Leitungen: Bei baulichen Maßnahmen sind in der Örtlichkeit vorhandene Leitungen zu prüfen und ggf. zu verlegen“ aufgenommen.</p> <p>Zudem sind die Lage und ggf. erforderliche Verlegungen als Bestandteil der Erschließung aufzunehmen. Dies erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p>	<p><b>A 12.2:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>A 12.3:</b></p> <p>Die Lage des Mittelspannungskabels ist auf dem Plan, der am 19.08.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übersandt wurde, gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine schematische Darstellung. Vor Baubeginn ist bei der EVL eine offizielle Planauskunft einzuholen.</p>	<p><b>A 12.3:</b></p> <p>Siehe Abwägung zu A 12.2.</p>	<p><b>A 12.3:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>A 13: Anregung Rheinisch-Bergischer Kreis vom 11.10.2016 und vom 08.03.2017</b>		
<b>A 13.1: Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde/Naturschutzbehörde</b>		
<p><b>A 13.1.1:</b></p> <p>Die vorgelegte Planung führt zu einer grundlegenden Umgestaltung des zentralen Plangebietes mit einem weitgehenden Verlust der derzeitigen Trittsteinbiotopfunktion. Die Vernetzung zwischen dem Murchbachtal und der ehemaligen Bahnlinie wird hierdurch geschwächt. Die Funktionen der von Neuüberbauung und Erstversiegelung betroffenen Standorte im Naturhaushalt gehen verloren. Für die anderen Standorte ist von erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen und Neuetablierung nicht so hochwertiger Strukturen auszugehen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Durch den vorgelegten Variantenvorschlag „Bebauung 2. Reihe“ wird dieser Effekt nochmals verstärkt.</p> <p><u>Betroffene Belange, Eingriffsbewertung, Bedenken:</u></p> <p>Ausgewiesene landschaftsrechtliche Schutzgebiete/-objekte sind nicht betroffen. Grundsätzliche Bedenken aus Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht geltend gemacht.</p>	<p><b>A 13.1.1:</b></p> <p>Die überplante Fläche liegt im Innenstadtbereich und ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Um die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt, die durch die Bebauung im Plangebiet entstehen, zu beurteilen, wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch die Planungsgruppe Grüner Winkel durchgeführt. Darin wird die derzeitige Wertigkeit des Gebiets mit 73.635 Ökopunkten angesetzt, nach Umsetzung der Planung liegt die Biotopfunktion des Gebiets bei 28.426 Ökopunkten. Der Verlust der Biotopfunktion ist durch insgesamt 45.209 Ökopunkte auszugleichen. Diese sollen durch das Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden. <i>(Anmerkung: Durch die Veränderung des Plangebietes wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung angepasst.)</i></p> <p>Insgesamt sind aufgelockerte Baustrukturen mit großzügigen Gartenflächen vorgesehen, sodass auch nach Umsetzung der Planungen Grünstrukturen im Gebiet vorhanden sind. Zusätzlich sind eine öffentliche Grünfläche, ein Kinderspielplatz sowie eine private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Zudem wurden in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breittufige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Untergrund ist nicht gestattet.</p>	<p><b>A 13.1.1:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>A 13.1.2:</b></p> <p><u>Hinweise, Anregungen</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die „Erfassung und Bewertung der Schutzgüter, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ der Planungsgruppe Grüner Winkel zwar einen erheblichen Eingriffsumfang feststellt, jedoch keine Kompensation plant. Auch in den übrigen öffentlich ausgelegten Unterlagen finden sich zur Kompensation keine Aussagen. Die Untere Landschaftsbehörde regt daher an, eine Kompensationsplanung zu erstellen.</p> <p>Zudem wird angeregt, die</p>	<p><b>A 13.1.2:</b></p> <p>Die Möglichkeit einer 2. Baureihe innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ist aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereiches hinfällig. Der Bereich hinter der Bestandsbebauung entlang der Pastor-Löh-Straße ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gem. § 34 zu bewerten.</p> <p>Die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt durch den BP 74 werden über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden.</p>	<p><b>A 13.1.2:</b></p> <p>Es wird empfohlen, der Stellungnahme zur Kompensationsplanung nicht zu folgen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>„Erfassung und Bewertung der Schutzgüter, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ dahingehend zu aktualisieren, ob aufgrund des Variantenvorschlags „Bebauung 2. Reihe“ die Bilanzierung zu geänderten Ergebnissen führt.</p> <p>Bezüglich der vorgesehenen Kompensation des Eingriffsdefizites über das Ökokonto der Stadt oder des Kreises bestehen keine Bedenken.</p>		
<p><b>A 13.1.3:</b></p> <p>Ökologisch, sozial und klimatisch bedeutsame Flächen und Strukturen gehen verloren. Die Untere Landschaftsbehörde regt daher an, die Kompensation in der Vernetzungsachse zwischen dem Murbachtal und der ehemaligen Bahntrasse (wichtige Ost-West-Achse) im und am Rande des Stadtgebietes über das Burbachtal und die Gehölzbestände östlich der Pastor-Löh-Straße und am Kindergarten zu planen und im Umfeld des Plangebietes Begrünungsmaßnahmen (z. B. Hecken, Bäume entlang der Fußwege) vorzusehen (klimatische/soziale Funktionen).</p>	<p><b>A 13.1.3:</b></p> <p>Eine gesonderte Kompensation ist nicht geplant. Die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt sollen über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen werden. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Begrünungsmaßnahmen geplant:</p> <p>Es ist vorgesehen, die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets mit einer Wiese und Bäumen zu begrünen und diese durch Sitzgelegenheiten als Aufenthaltsraum für die Bewohner des Gebiets nutzbar zu machen. Die Fläche ist als Aufenthaltsfläche für alle Bewohner des Gebiets zu gestalten. Die konkrete Art der Gestaltung ist gesondert zu planen und ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Weitere Begrünungsmaßnahme ist die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße. Die genaue Lage der Bäume ist nicht im Bebauungsplan festgelegt, jedoch soll dies über den Erschließungsvertrag mit dem Bauträger vertraglich gesichert werden. Gleiches gilt für den Spielplatz, der ebenfalls über Grünflächen verfügen soll. Dies wurde in der Begründung unter Punkt 6.5 wie folgt aufgenommen: „Es ist vorgesehen, diese öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets mit einer Wiese und Bäumen zu begrünen und diese durch Sitzgelegenheiten als Aufenthaltsraum für die Bewohner des Gebiets nutzbar zu machen. Die Fläche ist als Aufenthaltsfläche für alle Bewohner des Gebiets zu gestalten. Auf der Fläche ist je 100 m<sup>2</sup> jeweils ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung und je drei Solitärsträucher anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Art der weiteren Gestaltung ist gesondert zu planen und ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.“ Zusätzlich sind in den textlichen Festsetzungen bereits Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen für den Spielplatz und die öffentliche Grünfläche aufgenommen worden.</p>	<p><b>A 13.1.3:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>A 13.2: Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes</b></p>		
<p><b>A 13.2.1:</b></p> <p>Der vorgelegten Artenschutzprüfung (ASP) vom 12.05.2016 wird zugestimmt. Sie wird als ausreichend erachtet.</p>	<p><b>A 13.2.1:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>A 13.2.1:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>A 13.2.2:</b></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bei der hier geplanten Durchführung des B-Planes keine</p>	<p><b>A 13.2.2:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>A 13.2.2:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>populationsrelevanten Beeinträchtigungen von planungsrelevanten- oder sonstigen Vogelarten erwartet.</p>		
<p><b>A 13.2.3:</b></p> <p>Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Töten von Tieren) bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgestellt:</p> <p>Als Auflage:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.</li> <li>2. Bei erforderlich werdenden Abbrüchen/Umbauten von bestehenden Gebäuden ist maximal eine Woche zuvor eine Überprüfung auf Hinweise (z. B. regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/Urinspuren) von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf weiteres abzubrechen und alle Arbeiten einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt aufzunehmen.</li> <li>3. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.</li> </ol> <p>Unter der Voraussetzung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist die Umsetzung des B-Planes nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht des Artenschutzes ohne Bedenken.</p>	<p><b>A 13.2.3:</b></p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits unter „D.“ Hinweise bezüglich des Schutzes von Säugetieren (Fledermäuse) (Nr. 3) und Baumfällungen/Rodungen (Nr. 4) festgesetzt. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die textlichen Festsetzungen zu Säugetieren (Fledermäuse) in Artenschutz umzubenenen, zu erweitern und den Hinweis Nr. 4 zu Baumfällungen/Rodungen zu kürzen. Die textlichen Festsetzungen werden unter „C. Hinweise“ Nr. 1 und Nr. 2 wie folgt angepasst:</p> <p>Ergänzung:</p> <p><u>1. Artenschutz</u>                      Beim Abbruch von bestehenden Gebäuden können Fledermausquartiere oder andere Gebäudebrüter betroffen sein. Bei erforderlich werdenden Abbrüchen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden ist maximal eine Woche zuvor eine Überprüfung auf Hinweise (z. B. regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/Urinspuren) von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Bei Feststellung entsprechender Hinweise sind das Vorhaben und alle Arbeiten abzubrechen und einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt aufzunehmen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.</p> <p><u>2. Baumfällungen, Rodungen</u>                      Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. vorzunehmen. Gleiches gilt für die Entfernung von Vogelnistkästen.</p>	<p><b>A 13.2.3:</b></p> <p>Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen und die textlichen Festsetzungen unter „C. Hinweise“ zu ändern bzw. um den Artenschutz und Baumfällungen/Rodungen zu ergänzen.</p>
<p><b>A 13.3: Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde</b></p>		
<p>In wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Hinsicht und zu den Belangen der Umweltvorsorge werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen.		
<b>A 13.4: Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr</b>		
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Allerdings sollte der Privatweg, der zwischen dem ersten und zweiten Baufenster des WA 2 von Sauers Weiden kommend nach Westen abzweigt, als private Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet sein, damit für den Verkehrsteilnehmer deutlich erkennbar ist, dass hier die öffentliche Verkehrsfläche und damit die behördliche Zuständigkeit endet und evtl. Streitigkeiten auf dem Zivilrechtsweg abgewickelt werden müssen.	In der überarbeiteten Plandarstellung ist der Privatweg zwischen dem ersten und zweiten Baufenster als öffentlicher Gehweg dargestellt.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme nicht zu folgen.
<b>A 13.4.1:</b> Nicht nur die Einfriedungen sollten einen Mindestabstand von 0,3 m (besser 0,5 m) zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sondern sämtliche baulichen Elemente/Einbauten (auch Lichtmasten).	<b>A 13.4.1:</b> Die textlichen Festsetzungen werden unter „B. Örtliche Bauvorschriften“ wie folgt angepasst: „Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW) In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 Meter zulässig, ein Mindestabstand von 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.“ Bauliche Elemente (Lichtmasten) werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.	<b>A 13.4.1:</b> Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen und die Höhe von Einfriedungen nur bis zu einem Meter zuzulassen.
<b>A 13.4.2:</b> Zur Unterstützung der Tempo 30-Zone wären verkehrsberuhigende bauliche Elemente, gegebenenfalls i. V. m. alternierendem Parken wünschenswert.	<b>A 13.4.2:</b> Die Verkehrsfläche der zentralen Erschließungsstraße wird so festgesetzt, dass ein Ausbau zu einem verkehrsberuhigten Wohnweg mit einem durch die Gestaltung hervorgehobenen Fußgängerbereich erfolgen kann. Angedacht ist es, dass die Erschließungsstraße später als Tempo-30-Zone durch den Rheinisch-Bergischen-Kreis angeordnet wird.  Der genaue Ausbau des Straßenraums wird im Rahmen der Erschließung geregelt.	<b>A 13.4.2:</b> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 13.4.3:</b> Der motorisierte Fahrverkehr muss auf den vorgesehenen Fußwegen baulich unterbunden werden.	<b>A 13.4.3:</b> Die Regelung erfolgt im Rahmen der Erschließung.	<b>A 13.4.3:</b> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<b>A 13.4.4:</b> Der vorgesehene Spielplatz sollte eingezäunt werden, mit Zugang vom Fußweg aus, nicht von der Wendeanlage.	<b>A 13.4.4:</b> Die Regelung erfolgt im Rahmen der Erschließung.	<b>A 13.4.4:</b> Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

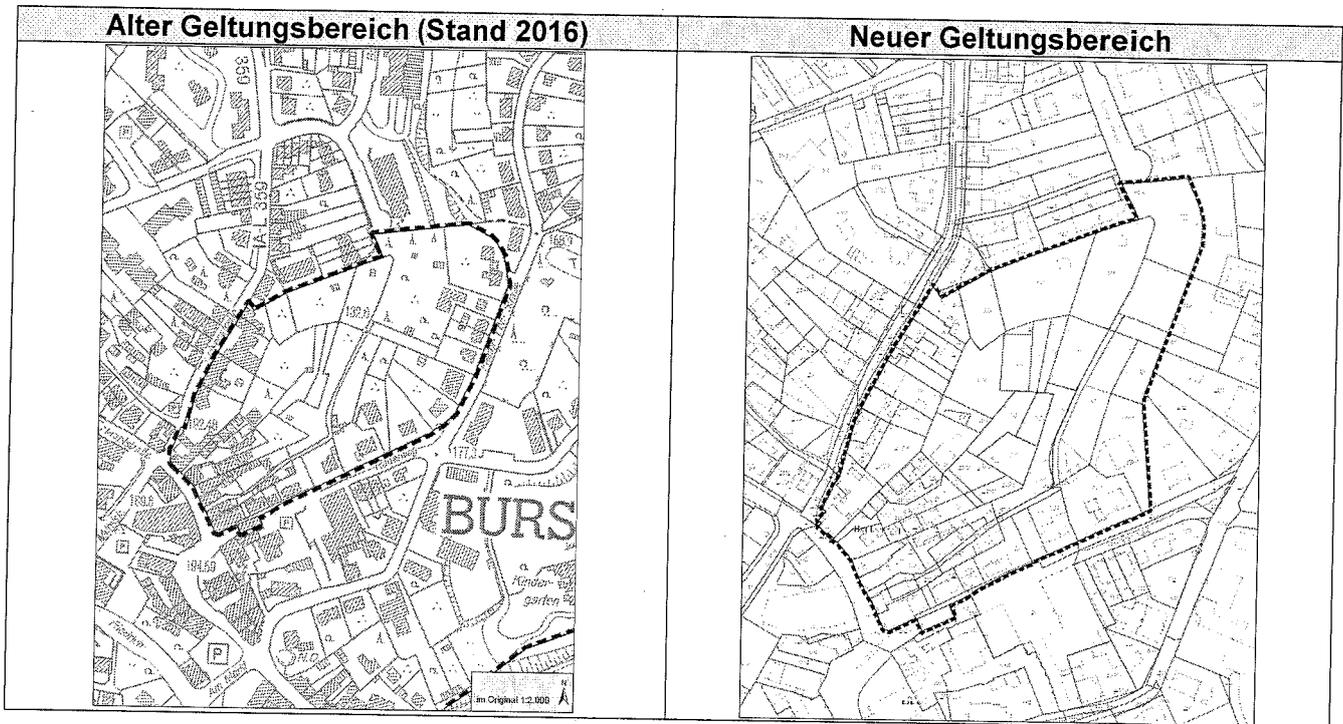
Darüber hinaus gingen folgende Stellungnahmen ein, die keiner besonderen Abwägung bedürfen:

- Stellungnahme Netcologne vom 01.09.2016 und vom 21.02.2017
- Stellungnahme LVR – Gebäude- und Liegenschaftsmanagement vom 07.09.2016
- Stellungnahme Stadt Leverkusen vom 07.09.2016
- Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz vom 08.09.2016

- Stellungnahme Stadt Leichlingen vom 14.09.2016
- Stellungnahme Unity Media vom 16.09.2016 und vom 07.03.2017

#### Zu B)

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich verkleinert.



Die vorhandene Wohnbebauung an der Pastor-Löh-Straße wird nicht mehr durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Herbergsplatz / Im Winkel“ erfasst. Die vorhandene Bebauung ist im Sinne des § 34 zu beurteilen, ein weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht.

#### Zu C)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 74 „Herbergsplatz / Im Winkel“ nach §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Baugesetzbuch (BauGB) ist durch den Rat der Stadt Burscheid am 03.05.2007 erfolgt. Aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte hat sich das Verfahren verzögert. Mit Beschluss des StEA vom 31.10.2019 wurde die Verwaltung damit beauftragt das Verfahren fortzuführen und die Planungen weiter zu entwickeln.

Die ursprüngliche Planung wurde daher im Hinblick auf das IEHK Burscheid 2025 und die aktuelle städtebauliche Entwicklung angepasst.

Dabei wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert, sodass die im Osten an die Pastor-Löh-Straße grenzenden Grundstücke ganz oder teilweise aus dem Geltungsbereich fallen. Diese können im Anschluss an den Beschluss des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) entwickelt werden.

Des Weiteren wurden die Baugrenzen im Plangebiet überarbeitet und an die Grundidee des Masterplans Innenstadt angepasst.

Die gemischt genutzten Bestandsbereiche innerhalb des Bebauungsplans an der Luisenstraße, der Hauptstraße und um die Straße Im Winkel entsprechen in ihrer Nutzungscharakteristik dem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Sie unterscheiden sich lediglich durch das Maß ihrer baulichen Nutzung und ihre Bauweise. Daher erfolgen hierfür getrennte und differenzierte Festsetzungen.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Insbesondere darin unterscheidet sich das Urbane Gebiet vom Mischgebiet, welches Wohnen und Gewerbe gleichermaßen dienen soll. Da dieses besonders für die hier betroffenen Bestandsbereiche zutrifft, erfolgt die Veränderung der Festsetzung der Mischgebiete zu Urbanen Gebieten.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen ist der Bebauungsplan Nr. 74 - Herbergsplatz / Im Winkel - erneut öffentlich gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auszulegen und die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Da es sich weiterhin um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die Berechnungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden durch das mit dem Bauleitplanverfahren beauftragte Planungsbüro ASS an die neue Planzeichnung angepasst. Die Zahlen werden durch den ursprünglich mit der Bilanzierung beauftragte Landschaftsplaner „Kursawe“ überprüft.

Finanzielle Auswirkungen	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja ↓	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Die Mittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja →	Produkt-Nr./Bezeichnung: 090101
<input type="checkbox"/> Nein (siehe Beschlussvorschlag)	

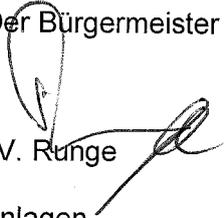
Gesamtkosten der Maßnahme ca. 14.500 €	Lfd. Ausgaben, jährlich EUR
---	--------------------------------

Ist die Vorlage bzw. das Konzept/Projekt relevant für den demographischen Wandel?	
Betreffen die demographischen Entwicklungen – abnehmende Geburtenzahl, steigende Lebenserwartung oder/und Wanderungsbewegungen der Bevölkerung (Zuzüge und Fortzüge) – diese Vorlage bzw. das Konzept/Projekt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja... ↓	<input type="checkbox"/> Nein

Die Vorlage bzw. das Konzept/Projekt kann folgenden Leitzielen zur aktiven Gestaltung des demographischen Wandels zugeordnet werden (Mehrfachnennungen möglich): Burscheid fördert... <input type="checkbox"/> Chancengleichheit für alle! (Integration, Migration) <input checked="" type="checkbox"/> familienfreundliche Lebensbedingungen! (Kinder, Jugendliche, Familien) <input checked="" type="checkbox"/> ein gutes und l(i)ebenwertes Umfeld für alle Generationen! (Stadtentwicklung, Infrastruktur) <input type="checkbox"/> Bildung in allen Lebenslagen und -phasen! (Bildung, Qualifikation) <input type="checkbox"/> bürgerschaftliches Engagement und Selbstbestimmung! (Partizipation, bürgerschaftl. Engagement) <input type="checkbox"/> wohnortnahe und bedarfsgerechte Gesundheitsversorgung und Pflege! (Gesundheit, Pflege) <input type="checkbox"/> wirtschaftliche Standortfaktoren! (Wirtschaft, Arbeitsmarkt)
Inwiefern? (Bitte Zuordnung und Beitrag zum entsprechenden Leitziel kurz in Stichworten erläutern.) Nutzung einer innerstädtischen Fläche zur Schaffung eines neuen Baugebiets; Wohnen in fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt; Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen, um den Anforderungen verschiedener Bevölkerungsgruppen zu entsprechen.

Der Bürgermeister

i.V. Runge



Anlagen

- Anregungen aus der Offenlage A 1 – A 13
- Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74
- Auflistung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs
- Planzeichnung des B-Plans Nr. 74
- Textliche Festsetzungen des B-Plans Nr. 74
- Begründung zum B-Plan Nr. 74 inkl. aktualisierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzprüfung Stufe 1 von Mai 2016
- Alte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von Mai 2016

**Beschlussausführung:**

Die Ausführung des Beschlusses erfolgte wie nachstehend aufgeführt.

Datum:	Maßnahme:	Ausführ. Amt/ Sachbearbeiter: