

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 24 "Am Schlöten" der Stadt Bergneustadt

Anpassung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch

Der Gebietsentwicklungsplan, entwickelt aus dem Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

Der gültige Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Köln Oberbergischer Kreis aus dem Jahre 1984 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als Fläche für Gewerbe- und Industrieansiedlung aus.

Der zur Zeit gültige rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt, entwickelt aus den Vorgaben der Regionalplanung im Gebietsentwicklungsplan, stellt den Bereich östlich der Ortschaft Wiedenest als gewerbliche Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung dar.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 3 "Bergneustadt-Eckenhagen", entwickelt aus dem Gebietsentwicklungsplan als Landschaftsrahmenplan, stellt die Fläche östlich des Bahndamms als eine Fläche dar, die bis zu ihrer baulichen Nutzung erhalten werden soll. Ausgenommen hiervon ist lediglich die Fläche im äußersten östlichen Planbereich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf gilt somit hinsichtlich der regional- und landesplanerischen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch als angepaßt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist wie folgt begrenzt:

Im Südwesten: Von der Bahnhofstraße und landwirtschaftlichen Flächen

Im Nordwesten: Von der B 55

Im Nordosten: Durch die Straße "Zum Hornbruch" und land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Im Südosten: Durch einen Fuß- und Wirtschaftsweg mit angrenzenden Waldflächen.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf.

Ziel und Zweck der Planung

Die Möglichkeit, Betrieben aus Bergneustadt und von außerhalb gewerbliche und industrielle Flächen anzubieten, ist auf ein Minimum reduziert. Deshalb ist es dringend erforderlich, neue gewerbliche und industrielle Flächen auszuweisen. Die Festsetzung des Gewerbegebietes "Am Schlöten" ist im Stadtgebiet von Bergneustadt aufgrund der Darstellungen des GEP und des FNP die einzige Möglichkeit, Gewerbe- und Industrieflächen in diesem Umfang in Zukunft anbieten zu können.

Dadurch kann eine Abwanderung von Betrieben und damit auch der Verlust von Arbeitsplätzen verhindert oder zumindestens entgegengewirkt werden.



Auch besteht die Möglichkeit der Schaffung neuer Arbeitsplätze in anderen Wirtschaftsbereichen, so daß ein eventueller Verlust von Arbeitsplätzen in bestimmten Sparten kompensiert werden kann.

Dieses ist vor allem interessant bei neuen und zukunftsweisenden Branchenbereichen, da andernfalls die Gefahr besteht, daß ein in der Wirtschaft erforderlicher kontinuierlicher Erneuerungsprozeß ausbleibt und sich dieses negativ auf die Arbeitsplätze auswirkt.

Ein weiteres Ziel ist es, den Sanierungsmißstand durch das vorhandene Gewerbe westlich des Bahndamms dringend durch eine Bestandssanierung zu beseitigen.

Auch gibt es Probleme in bezug auf Gemengelage in der Stadt Bergneustadt. Für die Lösung dieser Probleme werden ebenfalls Flächen benötigt. Diese Flächen können im geplanten Gewerbegebiet "Am Schloten" bereitgestellt werden.

Die Planung des Gewerbegebietes soll sowohl für die Bevölkerung wie auch die Natur so schonend wie möglich vollzogen werden. Dazu ist die Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange durch eine intensive Abwägung der einzelnen Belange unumgänglich. Unter anderem ist die vorhandene Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes und außerhalb zu berücksichtigen und sind entsprechende Abstände zu den Wohngebäuden einzuplanen.

Ökologische Situation/Landschaftspflegerische Situation

Westlich des Bahndamms

Der Bereich westlich des Bahndamms ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Hier soll lediglich eine Ergänzung durch grünordnerische Festsetzungen zur besseren Einbindung des Gebietes in die Landschaft getätigt werden. Die Festsetzungen sollen entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes umgesetzt werden soweit der Bebauungsplanentwurf durch andere Festsetzungen nicht etwas anderes vorgibt.

So ist eine Verbesserung der ökologischen Situation sowie eine Verbesserung des Landschaftsbildes im Vergleich zur Status quo Situation möglich.

Östlich des Bahndamms

Besonderer Wert wird darauf gelegt, die gewerblichen Flächen möglichst für das Landschaftsbild schonend in die Landschaft einzubinden um eine visuelle Beeinträchtigung auf ein zumutbares Minimum zu reduzieren. Zudem sollen nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, die dieses ökologisch zulassen.

In dem südöstlichen Bereich südöstlich des Bahndamms wird auf eine Festsetzung von Gewerbeflächen verzichtet, da hier unter Abwägung aller Belange vor allem das im vorgenannten Satz beschriebene Ziel kaum zu erreichen ist. Hier würden aufgrund der Topographie nicht vertretbar große Böschungflächen bei der Herrichtung von Gelände und Straße entstehen.

Diese Fläche bieten sich gleichzeitig zu einer ökologisch und landschaftspflegerischen Optimierung an, so daß diesem Bereich eine erhebliche Aufwertung zukommt.



Der mittlere Bereich der Ge-/Gi-Festsetzungen südöstlich des Bahndammes wird primär bestimmt durch ökologisch geringwertige Flächen wie Maisacker oder Weihnachtsbaumkulturen sowie eine ökologisch nicht unbedingt erhaltenswerte Mähwiese.

Lediglich in einem Teilbereich wird ein monostrukturierter Wald (junger bis mittlerer Fichtenwald) in Anspruch genommen, der visuell höher einzuschätzen ist, ökologisch jedoch geringe Wertigkeit aufweist.

Südöstlich dieser genannten Fläche ist ein Streifen von ca. 55 bis 100 m festgesetzt, der sich für eine ökologische Aufwertung anbietet. Auf diesen Flächen können u.a. ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen realisiert werden, so daß die fälligen Maßnahmen dem Gebiet selbst direkt zugutekommen.

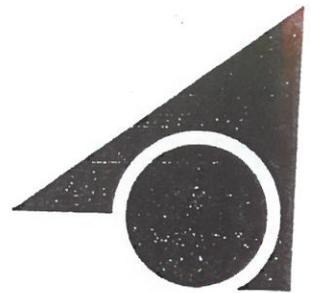
Im Bebauungsplanentwurf werden in bezug auf ökologische und landschaftspflegerische Belange folgende Festsetzungen getroffen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch	Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b Baugesetzbuch	Anpflanzungen und Erhaltung in den Teilen der nicht überbaubaren Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch	Anpflanzungen in den Teilen der nicht überbaubaren Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch	Begrünung von Stützmauern

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wald, Waldrandgestaltung, Wiese/Brache, Sukzessionsfläche und Sichtschutz/Immissionsschutz" in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dokumentieren, daß in diesem Bereich der größte Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stattfinden soll. Diese Bereiche bilden einen zusammenhängenden Komplex, wo sich die Natur relativ ungestört, den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes entsprechend, entwickeln kann.

Für die vorhandenen Waldbereiche, in denen keine ökologische Aufwertung seitens des landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgesehen ist, werden die Flächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18 b Baugesetzbuch als Wald festgesetzt.

Bei den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch festgesetzten Flächen steht der Gesichtspunkt der Einbindung des Gewerbegebietes "Am Schlöten" im Vordergrund. Um einen zusammenhängenden Grünrahmen, vor allem auch aus visuellen Gesichtspunkten, auf den GE- und GI-Flächen zu ermöglichen, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO innerhalb der Pflanzflächen nicht zugelassen.



Die Festsetzung, daß Stützmauern zu begrünen sind, wurde ebenfalls primär aus Gründen der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft vorgenommen.

Verkehrerschließung/Verkehrsberuhigung

Die Verkehrerschließung wurde so gewählt, daß sowohl eine leistungsfähige Erschließung für den zukünftigen gewerblichen Verkehr als auch eine Verminderung des heutigen Verkehrs in den Wohnbereichen gewährleistet ist.

Die Haupterschließungsstraße mit der Anbindung an die B 55 hat den Vorteil, daß der gesamte Erschließungsverkehr über diese Erschließungsstraße geführt wird und somit eine Belästigung der an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbebauung auf ein Minimum reduziert werden kann.

Da durch die neue Erschließungsstraße eine neue Einbindung in die B 55 entsteht, kann gleichzeitig die Straße "Zum Hornbruch" zurückgebaut werden und somit würde ein Einmündungsbereich in die B 55 entfallen.

Es entsteht in der Straße "Zum Hornbruch" somit nur noch Anliegerverkehr bezüglich der dort vorhandenen Bebauung. Somit wird diese Straße in Zukunft ein geringeres Verkehrsaufkommen haben, als es zur Zeit der Fall ist. Dieses trägt zur Verbesserung der Immissionsituation bei, ja sogar zu einer Verkehrsberuhigung im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Straße "Am Schlöten" wird durch einen Wendehammer dahingehend umgebaut, so daß über die Straße "Bahnhofstraße" nur die Wohnbebauung erreicht werden kann und ein Anfahren der Gewerbe- und Industriebetriebe über die Straße "Am Schlöten" nicht mehr möglich ist. Es wird also in der Bahnhofstraße und deren Einmündungsbereich in die B 55 ein unter dem heutigen Maß vorhandener Verkehr erzeugt. Dadurch tritt in der Bahnhofstraße eine Verkehrsberuhigung ein und somit eine erhebliche Verbesserung der bisherigen Lärm- und Luftschadstoffimmissions-situation.

Die festgesetzte Erschließungsstraße im Bebauungsplanentwurf ist unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsverträglichkeit (Wohnen, Gewerbe, Industrie) somit die mit Abstand günstigste Lösung sowohl in bezug auf die Bedürfnisse der Gewerbe-/Industriebetriebe als auch den Ansprüchen des Wohnens und den landschaftspflegerischen Ansprüchen.

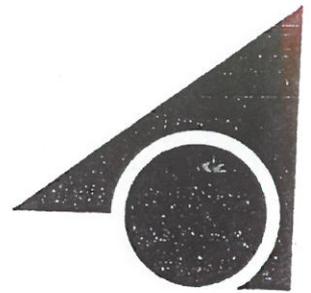
Der Bereich südöstlich des Bahndamms wird durch eine Sticherschließungsstraße erschlossen. Die Terrassierung dieser Straße wurde so gewählt, daß eine visuelle Beeinträchtigung der Umgebung auf ein Minimum reduziert wird. Außerdem erhält die Trasse im Bereich der vorhandenen zwei Stieleichen eine Verschwenkung, um die Bäume so weit wie möglich zu sichern.

Entlang der Erschließungsstraße wird auf beiden Seiten eine Eingrünung vorgenommen, so daß die Straße von der gegenüberliegenden hangseitigen Bebauung nordwestlich der B 55 kaum sichtbar ist.

Ein umfangreiches Fuß- und Wirtschaftswegenetz dient sowohl der Erholung wie auch der Zugänglichkeit der Bewirtschaftung forstwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind im Bebauungsplangebiet GE-, GI- und MI-Nutzungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den jeweils festgesetzten GE- und GI-Gebieten orientiert sich u.a. an den Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982. Danach kann davon ausgegangen werden, daß bei Einhaltung der Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch die



Betriebe von in dem Gebiet zulässigen Anlagen in den umliegenden Gebieten nicht entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich nach § 17 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung, wobei die dort enthaltenden Höchstwerte nicht überschritten werden.

Die MI-Festsetzungen orientieren sich primär am real Vorhandenen mit Erweiterungsmöglichkeiten in bezug auf die überbaubaren Flächen.

Ausschuß der Zulässigkeit von Nutzungen

Um eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung in den festgesetzten Gewerbe- und Industriebereichen zu vermeiden, wurden Vergnügungsstätten und gewerbliche Anlagen für den Sport in den festgesetzten GE- und GI-Gebietsflächen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und gewerbliche Anlagen für den Sport sind an anderen Stellen im Stadtgebiet zulässig und sollten dort realisiert werden. Somit werden die festgesetzten GE- und GI-Flächen für Ansiedlungen freigehalten, die in anderen räumlichen Bereichen nicht stattfinden können, zumal das Gewerbegebiet Schlöten die letzten in Bergneustadt in diesem Umfang möglichen neu auszuweisenden GE- und GI-Flächen festsetzt. Das gleiche gilt für den Ausschluß von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden baulichen Anlagen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen der Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren werden ausgeschlossen, da eine Ansiedlung derartiger Anlagen und Betriebe in dem Planbereich nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt Bergneustadts hat und zu einer Schwächung ihrer zentralen Funktion führt.

Höhenfestsetzung

Die maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde im Bebauungsplan-entwurf mit maximaler Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt.

So ist gewährleistet, daß sich die Höhenentwicklung bei der späteren Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes nicht unzumutbar visuell negativ auf die räumliche Umgebung auswirken kann.

Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine, da Schornsteine aufgrund ihrer Ableitungsfunktion von Dämpfen, Rauch und Gasen eine bestimmte den jeweiligen Immissionsabgaben angemessene Höhenentwicklung aufweisen müssen.

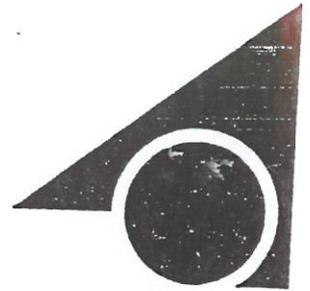
Die Höhen der baulichen Anlagen im Mischgebiet werden durch die angegebenen maximalen Geschöszahlen bestimmt.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung gem. § 81 BauONW

Das Plangebiet grenzt in nordwestlicher Lage unmittelbar an die Wohnbebauung des westlichen Siedlungsrandes von Wiedenest und ermöglicht den dort wohnenden Bürgern aufgrund der topographischen Situation eine direkte Blickbeziehung zu den gewerblichen Flächen. Es ist daher erforderlich, Festsetzungen über die äußere Gestaltung gem. § 81 BauONW zu treffen, um gestalterische Verunstaltungen zu verhindern.

Insofern werden Dächer bezüglich Ihrer Farbe und Materialien auf die typische Bauart im Oberbergischen Raum festgesetzt.

Einfriedungen sind einzugrünen, um Mauern oder Zäune visuell zu vermeiden. Zwischen Betrieben sind entlang von Einfriedungen beidseitig 1,50 m breite Grünstreifen zu realisieren, um eine entsprechende grünräumliche Gliederung sowie eine Verknüpfung der naturräumlichen Zonen zu erreichen.



Bezüglich der Fassadengestaltung werden landschaftsvisuell unverträgliche Gestaltungsmöglichkeiten unterbunden. Außerdem sind Brandwände in Abstimmung zur Fassade zu realisieren.

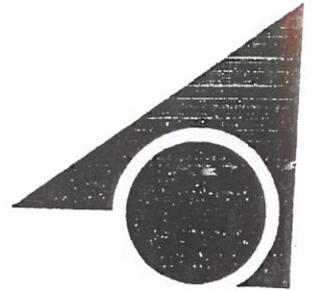
Die Einschränkung der Werbeanlagen trägt dazu bei, daß fernwirksame Werbung unterbunden wird. Außerdem sind die Werbeanlagen in ihrer Dimensionierung und Höhe als untergeordneter Teil des Gebäudes zu errichten und sollen auch an der Erschließungsstraße lediglich Hinweischarakter erhalten.

Darüber hinaus ist bei Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen um jeweils 2 bis 3 Meter in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen für die jeweiligen Gebäude eine extensive Begrünung an der falseitigen Fassade und auf einem Flachdach vorzunehmen, um den visuellen Konflikt zu kompensieren.



FLÄCHENBILANZ

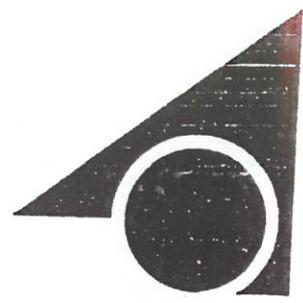
	<u>BP 24 " Am Schlöten "</u>	<u>insgesamt</u>
		<u>überbaubar</u>
GE 0	4,0 ha	2,7 ha
GE	1,5 ha	1,1 ha
GE 2	3,5 ha	3,1 ha
GE 3	2,9 ha	2,2 ha
GE 4	2,2 ha	1,6 ha
	14,1	10,7
GI 1	3,2 ha	2,2 ha
GI 2	4,0 ha	2,6 ha
	7,2	4,8
	<hr/> 21,3 ha	<hr/> 15,5 ha
MI	3,7 ha	2,0 ha
Gemeinbedarf	0,3 ha	0,2 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,8 ha	-
Wasserfläche	0,4 ha	-
Grünflächen	12,5 ha	-
Wald	4,2 ha	-
Verkehrsflächen	4,1 ha	-
mit bes. Zweck- bestimmung	1,2 ha	-
	<hr/> 48,5 ha	<hr/> 17,7 ha
	=====	=====



2. BA

	<u>insgesamt ca. ha</u>		<u>überbaubar ca. ha</u>
GE 3	1,1	} 10,0	0,6
GE 4	1,7		1,0
GI 1	3,2		2,2
GI 2	4,0		2,6
Grünflächen/ Ausgleichsflächen	10,4		-
Wald	4,2		-
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,3		-
Verkehrsflächen -Straßenflächen - mit besonderer Zweckbestimmung	1,7		
	<hr/> 26,5		<hr/> 6,4

5

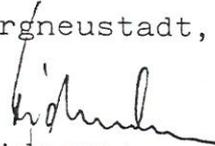


Zusammenstellung der Erschließungskosten des 2. BA

1. Grunderwerb für Erschließung	144.000,-- DM
2. Straßen und Wege	955.000,-- DM
3. Entwässerung	1.770.000,-- DM
4. Wasserversorgung	260.000,-- DM
5. Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
6. Begrünung	3.850.000,-- DM
7. Geländeherrichtung	1.390.000,-- DM
8. Ingenieurleistungen	650.000,-- DM
9. Betreuung	400.000,-- DM
	<hr/>
	9.479.000,-- DM
Unvorhergesehenes und zur Aufrundung	21.000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten 2. BA	9.500.000,-- DM
	=====

aufgestellt:

Bergneustadt, den 17.04.1991


Weidmann

gehört zur Verfügung
vom 16. Juni 1992

Der Regierungspräsident
im Auftrag

