

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB, November 2010

1. Anlass der Planung

Die Stadt Bergneustadt beabsichtigt zur Konsolidierung der wirtschaftlichen Strukturen und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein zusätzliches Angebot an gewerblichen Bauflächen zu schaffen. Zwar entwickelt die Stadt Bergneustadt in Kooperation mit der Gemeinde Reichshof zurzeit den „Interkommunalen Gewerbepark Wehn-rath“ auf Reichshof Gemeindegebiet, der allerdings für Bergneustädter Handwerksfir-men bzw. für Betriebe mit Innenstadtbezug von Bergneustadt nicht geeignet ist. Da die Flächen des geplanten „Gewerbeparks Lingesten“ in unmittelbarer Nähe zu den zent-rennahen Gewerbegebietsflächen liegen, der Bereich über zwei Verkehrsanbindungen erschlossen und die Stadt Bergneustadt Eigentümer der Flächen ist, stellt sich der Standort zur Entwicklung eines Gewerbeparks als besonderes geeignet dar.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt am südlichen Siedlungsrand des Siedlungsschwerpunktes von Bergneustadt. Im Norden grenzt der ehemalige Bahndamm das Gebiet zum vorhande-nen Gewerbegebiet entlang der Dörspe ab und im Osten befinden sich der Baube-triebshof sowie der Friedhof von Bergneustadt. Außerhalb des Plangebietes in südlicher Richtung befindet sich in direkter Nähe der Südring. Im Westen begrenzen Waldflä-chen den Geltungsbereich.

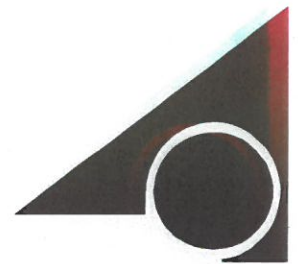
Das ca. 9 ha große Gebiet ist zum Teil mit Nadelwald bewachsen sowie durch sukzes-siv wachsende Gehölzstrukturen geprägt und steigt von Norden nach Süden von ca. 210 m / 217 m auf ca. 232 m / 255 m an. Insofern sind hier Steigungsverhältnisse von maximal ca. 15 % bis 20 % vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan), Teilabschnitt Region Köln, ist das Gebiet als Freiraum mit der Zweckbestimmung für allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie für Waldbereiche dargestellt. Außerdem ist es von seinen Freiraumfunktionen dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung zugeordnet.

Bezüglich der Ziele der Landesplanung hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 11.01.2001 mitgeteilt, dass die Planung des „Gewerbeparks Lingesten“ den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass in der qualifizierten Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass Beeinträchtigungen der Quellbe-



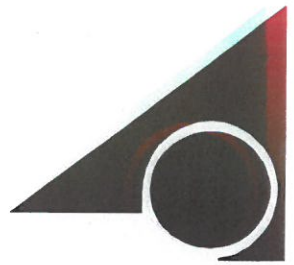
reiche durch die Nutzungen und Folgenutzungen des Gewerbegebietes auszuschließen sind.

Der seit dem 21.01.1982 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt stellte den Bereich südlich der ehemaligen Bahntrasse als Waldfläche (ca. 7,5 ha) und als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,7 ha) dar. Mit Verfügung der 4. FNP Änderung der Bezirksregierung Köln vom 27.07.2010 wurde die Darstellung des Planbereiches des BP 55 (Teilfläche 4.01 der 4. FNP Änderung) als überwiegende gewerbliche Baufläche genehmigt. Mit Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bergneustadt hat die neue Flächennutzungsplandarstellung seit dem 1. September 2010 behördenverbindliche Gültigkeit.

4. Verfahrensstand und -ablauf

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am 31.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 55 – „Gewerbepark Lingesten“ beschlossen. Gleichzeitig wurden die Verfahrensbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie gem. § 2 Abs. 4 und § 4 BauGB (Scopingverfahren und erste Beteiligung der Behörden) beschlossen. Nach Erstellung eines ersten Entwurfs des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom Büro Grüner Winkel im August 2008 wurden vom Dezember 2008 bis Januar 2009 die ersten öffentlichen Beteiligungsverfahren durchgeführt. Da bezüglich der Entwässerungssituation konkrete Aussagen zur einvernehmlichen Abwicklung mit dem Aggerverband und der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises zu treffen waren, wurde mit Hilfe des Ingenieurbüros Donner & Marenbach aus Wiehl im Laufe des Jahres 2009 die konkreten Berechnungen und Planungen erstellt. Zusätzlich lieferte das Büro Donner und Marenbach eine für die Bauleitplanung notwendige Entwurfsplanung zur Geländeherrichtung, damit die rechtliche Zuordnung der Bauflächen auch auf die wirklich zu erschließenden Geländeflächen abgestimmt ist. Weiterhin wurde zu Beginn des Jahres 2010 eine weitere Abstimmung mit den Belangen des Landesbetriebes Wald und Holz NW – Regionalforstamt Bergisches Land sowie den landschaftspflegerischen Aspekten herbeigeführt, sodass die Aussagen und Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgestimmt mit den Inhalten des BP 55 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden konnten. Gemäß Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Bergneustadt wurde am 22. März 2010 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung, Textlichen Festsetzungen, Umweltbericht sowie Landschaftspflegerischen Begleitplan hat in der Zeit vom 6. September 2010 bis zum 6. Oktober 2010 öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Anregungen sollen vom Stadtrat am 8. Dezember 2010 abgewogen werden und anschließend ist beabsichtigt, dass der BP 55 „Gewerbepark Lingesten“ als Satzung beschlossen wird.

Gemäß der Anlage 1, Ziffer 18.7.2 UVPg (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt es sich hier um ein Städtebauliches Projekt im Außenbereich mit einer Größenordnung zwischen 2 ha und 10 ha der zulässigen Grundfläche. Insofern wurde zur Verfahrenseinleitung eine Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit mit Datum vom 14. März 2008 erstellt.



5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Planungsrechtliche Sicherung zusätzlicher Bauflächen für Gewerbebetriebe, um den Belangen der Wirtschaft von Bergneustadt zu entsprechen und ihre Struktur zu konsolidieren
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Wahrung der Interessen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Geordnete Erschließung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und funktioneller Nutzung der Bauflächen
- Beachtung der Umweltschutzbelange, insbesondere der Boden-, Natur- und Landschaftsrelevanten Kriterien mit Nachweis von erforderlichen Ausgleichsflächen für die Eingriffe im Plangebiet (Landschaftspflegerischer Begleitplan)
- Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sowie von Wald und Holz mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Berücksichtigung des erforderlichen Immissionsschutzes der angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Friedhof) durch verträgliche Belastungen bei Lärm, Erschütterung, Staub und Geruch auf Grundlage des Abstandserlasses vom 6.6.2007
- Ansprechende landschafts- und stadtbildgerechte Einbindung des Baugebietes
- Vermeidung von Benachteiligungen der persönlichen Lebensumstände der durch die Planung betroffenen Menschen und ggf. Hilfestellung durch die Stadt

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Gewerbegebiet; Immissionsschutz

Auf Grundlage des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein Westfalen in der Fassung vom 6.6.2007, wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften zum Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen vorgenommen, so dass die verträgliche Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 8 BauNVO für Gewerbegebietsflächen gegeben ist.

Die in unmittelbare Nähe zu berücksichtigenden Nutzungen sind im Norden durch die Wohnhäuser entlang der Dörspestraße sowie im Osten durch den städtischen Friedhof gekennzeichnet. Da die Wohnhäuser in einem nach § 34 BauGB festgesetzten Gewerbegebiet liegen, wurden hier nach Anregung des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises entsprechende Richtwerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 50dB(A) zugrunde gelegt. Ebenfalls orientieren sich die Schutzpegel für einen Friedhof an die DIN 18005, die hierfür einen Richtwert tags und nachts von 55dB(A) vorgibt.

Da die zulässigen Anlagen und Betriebe gemäß Abstandserlass zu den schützenswerten Baugebieten wie Wohngebieten, Mischgebieten oder auch einem Friedhof einen 100 m Schutzabstand einzuhalten haben, wird für den direkten Bereich in der Nähe des Friedhofes (GE 0) lediglich nicht wesentlich störendes Ge-



werbe zugelassen. Diese Nutzungsarten in dem GE 0 Bereich entsprechen von ihrer Emissionsbelastung lediglich Anlagen und Betrieben, wie sie auch in einem Mischgebiet zulässig wären (z.B. Bauinstallationsbetriebe (Gas-, Wasser-, Sanitär- und Elektroinstallation), Dachdeckerbetriebe, Glasereien, Maler- und Anstreicherwerkstätten, Garten- und Landschaftsbaubetriebe, Gerüstbauer) oder mit dem angrenzenden Baubetriebshof der Stadt zu vergleichen sind. Außerdem sind in der GE-0 Zone Anlagen und Betriebe nach Abstandsklasse VII der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich die Bestätigung der Verträglichkeit der umgrenzenden Nutzungen nachgewiesen wird.

Um für die im Norden befindlichen Wohnhäusern in einem vorhandenen Gewerbegebiet einen angepassten Schutz durch die geplanten Bauflächen des „Gewerbeparks Lingsten“ zu garantieren, werden im 100 Meter Abstand in Ergänzung zu den Zulässigkeiten der GE 0 Zone lediglich Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII erlaubt. (Zulässig auf den GE 1 Flächen sind z.B. Betriebe wie Kfz. Reparaturwerkstätten, Schlossereien, Drehereien oder Schreinereien).

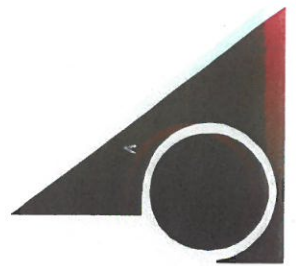
Auf die GE 1 Zone aufbauend, werden in einem Abstand von 200 m zum Friedhof und 100m zu den Wohnhäusern an der Dörspestraße GE 2 Gewerbegebietsflächen festgesetzt, so das hier immissionsträchtigere Anlagen und Betriebe angesiedelt werden können (z.B. das Bauen von Kfz -karosserien und -anhängern, Presserei, Milchverwertungsanlage oder Möbelfabrik für Holzmöbel). Dies entspricht der Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben der Abstandsklassen VII und VI der Abstandsliste des Anstandserlasses.

Eine Verringerung der mit (*) gekennzeichneten Anlagen um die jeweils nächste Abstandsklasse innerhalb der Abstandsliste des Abstandserlasses wird nur ausnahmsweise zugelassen, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Lärmwerte bei der angrenzenden Wohnnutzung eingehalten werden können.

Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird durch das Verbot in freistehenden Gebäuden gegen eine Ausuferung von Wohngebäuden auf für die Stadtstruktur wichtigen Gewerbegebietsflächen vorgebeugt. Es sind entsprechende Wohnungen nur in Verbindung mit den Gewerbegebäuden zu errichten.

6.2 Ausschluss von Anlagen für den Sport (außer Betriebssportanlagen), Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher innerhalb des Gewerbegebietes wenden

Um eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung in dem festgesetzten Gewerbegebiet zu vermeiden, sollen die oben angeführten Anlagen und Betriebe ausgeschlossen werden.



Diese Anlagen und Betriebe sind an anderen, städtebaulich geeigneter eingebundenen Stellen im Gemeindegebiet zulässig und sollten dort realisiert werden (z.B. in den Allgemeinen Siedlungsbereichen von Bergneustadt und Wiedenest). Somit werden die festgesetzten GE- Flächen für Ansiedlungen freigehalten, die sonst nicht in Bergneustadt stattfinden können.

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wird damit begründet, dass eine Ansiedlung derartiger Betriebe in den Allgemeinen Siedlungs- und Kernbereichen vorgenommen werden soll, und die kostbaren Gewerbegebietsflächen für reparierende, installierende und produzierende Anlagen und Betriebe benötigt werden. Mit einer Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe im Gewerbepark Lingesten würde auch die Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich in dieser Entwicklung beeinträchtigt werden.

Die Möglichkeit, Ausnahmen zuzulassen, wird festgelegt, da bei bestimmten Arten von Betrieben mit der Produktion, dem Reparieren oder Installieren Branchenüblicherweise eine Verkaufstätigkeit einhergeht. Allerdings hat die Verkaufs- und Ausstellungsfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einzunehmen (höchstens 49,99 %), um die eigentliche gewerbliche Tätigkeit an diesem Standort binden zu können.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

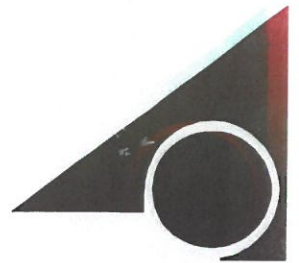
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an § 17 Abs.1 BauNVO, wobei die dort enthaltenen Höchstwerte nicht überschritten werden. Es wird unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen lediglich durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Bezüglich der Bauweise (offene oder geschlossene gem. § 22 BauNVO) werden keine Festsetzungen getroffen, um den anzusiedelnden Firmen einen größtmöglichen Freiraum ihrer innerbetrieblichen Funktionsabläufe zu garantieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, um auch hier den Firmen einen größtmöglichen Freiraum bezüglich der Größe und Lage der Gebäude zu garantieren. Das Überschreiten der Gebäude bzw. Gebäudeteile ist lediglich in geringem Ausmaß gemäß der Bauordnung NRW zulässig.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan für die einzelnen Gewerbegebiete auf eine möglichst einheitlich maximale Höhe in Bezug zum zukünftigen Herrichtungsniveau festgesetzt. Als Begrenzungsmaß dient die maximale Gebäudeoberkante (OK) über Normalnull (NN) als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO. Insofern wird beabsichtigt, Höhenentwicklungen der Gebäude über Herrichtungsniveau von max. ca. 9 bis 13 m festzusetzen. Diese Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine, Dachaufbauten und Windenergieanlagen, da diese Einrichtungen aufgrund ihrer Funktionen eine den



jeweiligen Immissionen, Funktionen bzw. Windkräften angemessene Höhenentwicklung aufweisen müssen.

Sollte im Zuge der Bauantragstellung die Höhe der Nebenanlagen oder Dachaufbauten von 20 m überschritten werden, so ist die Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf für eine Einzelfallprüfung zu beteiligen.

6.5 Verkehrliche Erschließung – öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbeparks ist über die vorhandenen Verkehrsstraßen „Dörspestraße“ und „Industriestraße“ und „Industriestraße Süd“ (Zufahrt zum BBH) günstig vorhandenen. Zwar weist die Dörspestraße durch Ihre topographische Situation (Brückenrampe über Dörspe / Steigung im Anschluss zur B 55) keine optimale Ausbauqualität einer Erschließungsstraße für Schwerlastverkehr auf, die allerdings in ihrer bisher täglichen Funktionen zweckmäßig den Ziel- und Quellverkehr ohne Unfallschwerpunkte an- und abfahren lässt. In Ergänzung kann die Industriestraße die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufnehmen, die in optimalen Ausbauzustand hierfür geeignet ist und über die Anbindung der Stadionstraße den Anschluss an die B 55 weiter östlich garantiert. Um die Erschließung des städtischen Bauhofes weiterhin über die vorhandene Industriestraße Süd zu sichern, wird diese Verkehrsfläche im Plangebiet berücksichtigt und verkehrsgerecht im neuen Kreuzungsbereich südlich der ehemaligen Bahnstrecke angebunden.

Die innere Verkehrserschließung des Gewerbeparks wird über zwei Stichstraßen so geführt, dass eine möglichst große bauliche Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen ermöglicht wird.

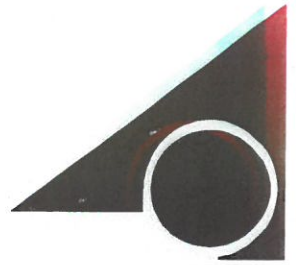
Der im Bestand vorhandene Wirtschaftsweg im nordwestlichen Plangebiet, Bahndammparallel (Parkanlage) liegend, wird zur optimalen Ausnutzung des steilen Geländes aufgegeben und für die Geländeherrichtung des Gewerbeparks genutzt. Aus Bewirtschaftungsgründen kann dieser Weg auch aufgegeben werden, da die Waldflächen zukünftig durch den Gewerbepark überplant werden. Um eine Wegeverbindung von Westen in das Dörspetal zu erhalten, wird zukünftig auf dem ehemaligen Bahndamm innerhalb der geplanten Grünfläche ein neuer Weg angelegt. Außerdem wird zur Bewirtschaftung des neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens im westlichen Plangebiet eine Wegeverbindung über den ehemaligen Bahndamm zur Dörspestraße vorgesehen.

Der unbefestigte Weg am südlichen Plangebietsrand wird zur Sicherung der Bewirtung der angrenzenden Waldflächen planungsrechtlich erhalten.

6.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Aussagen zur Bestimmung der Entsorgungseinrichtungen und dem Umgang mit dem Oberflächenwasser wurden durch den Antrag gem. § 2, 3 und 7 WHG vom Ingenieurbüro Donner und Marenbach vom Oktober 2009 konkretisiert.

Angestrebt wird eine Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer im Trennsystem, wobei die Schmutzwässer vom auszubauenden Kanalsystem innerhalb des Gebietes in den vorhandenen Mischwasserkanal der Industriestraße/Dörspestraße zum nahe liegenden Klärwerk geleitet werden sollen.



Da die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen auch als stark verschmutzte Flächen einzustufen sind, wird ihre Entwässerung über dem geplanten Schmutzwasserkanal ebenfalls dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Diese Mengen wurden im Netzplan berücksichtigt und sind mit dem Aggerverband abgestimmt.

Die Regenwässer der Dach- und Hofflächen werden über ein getrenntes System, nach Durchlauf in ein zu errichtendes Regenrückhaltbecken im westlichen Planbereich, der Dörspe zugeleitet. In diesem Zusammenhang ist bei den Hofflächen des Gewerbegebietes dafür Sorge zu tragen, dass die Belastung nicht einer „stark Verschmutzung“ entspricht, sodass zur Realisierung der Entwässerung öffentliche Kosten gespart werden können. Gemäß § 7 der städtischen Entwässerungssatzung kann im Einzelfall festgelegt werden, das Benutzungsrecht davon abhängig zu machen, dass auf dem Grundstück eine Vorbehandlung oder eine Rückhaltung und Einleitung erfolgt. Weiter heißt es in § 8 „Abscheideanlagen“ der Entwässerungssatzung: „Für die Einleitung von Niederschlagswasser kann von der Stadt eine Vorbehandlung auf den Grundstücken des Anschlussnehmers in einer von ihm zu errichtenden und zu betreibenden Abscheideanlage angeordnet werden, wenn der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers für die Stadt eine Pflicht zur Vorbehandlung auslöst“. Insofern ist die Möglichkeit gegeben, die Vorbehandlung der verschmutzten Oberflächen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen bzw. stark verschmutzte Bereiche zu überdachen und die verschmutzten Flächengrößen zu minimieren.

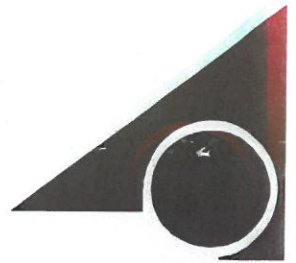
Die Fläche des Regenrückhaltbeckens im westlichen Planbereich auf Flurstück 15, der Flur 14 der Gemarkung Bergneustadt wird entsprechend der Zuordnung der Abwasserbeseitigung als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Hierfür wird das Plangebiet um das entsprechende Flurstück 15 ergänzt, da die Fläche bisher außerhalb des BP 55 lag.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen wie Strom, Wasser, Gas, Elektrizität etc. können von der angrenzenden Infrastruktur für das Gebiet zur Verfügung gestellt werden. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens lässt die Stadt Bergneustadt prüfen, inwiefern eine regenerative Energieversorgung sowie energieeffiziente Erschließung des Gewerbeparks unter Berücksichtigung einer tragfähigen Finanzierung möglich ist.

Bezüglich der erforderlichen Löschwasserversorgung weist die Feuerwehr der Stadt Bergneustadt darauf hin, das mindestens 2 Stunden lang eine Löschwassermenge von 2400 l/Min zur Verfügung steht. Für Gewerbegebiete sind 1600 l/Min mindestens zu garantieren.

6.7 Geländeherrichtung und Erschließung

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist eine angestrebte erdmasseneutrale Herrichtung des Gebietes. Die erstellte Entwurfsplanung zur Geländemodellierung des Ingenieurbüros Donner und Marenbach vom Oktober 2009 berücksichtigt eine entsprechende Herrichtung des Geländes. Grundlage ist das Abtragen der Erdmassen hangaufwärts sowie das damit verbundene Einbauen



der Erdmassen talwärts in einem Zuge, sodass möglichst ebenerdige (ca. 4 % Neigung) und gut auszunutzende Bauflächen entstehen.

Technische Grundlage für diese Planungsüberlegungen ist das Geotechnische Gutachten der IGW (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH in Wuppertal) vom 14.4.2008. Hierbei wurde auf Grund von 18 Kleinbohrungen und 9 Baggerschürfen festgestellt, das talseitig „weiche Böden“ und bergseitig „harte, felsige Böden“ unter der Erdoberfläche anstehen.

Es wurde ebenfalls festgestellt, das Wasser im Untergrund vorhanden ist, der vor allem an der Hangoberkante oberflächlich bzw. oberflächennah in das Gelände gelangt. Hier empfiehlt der Gutachter, das Baugelände vor der Baumaßnahme auszutrocknen. Hierzu sollen Mulden hergestellt werden die unter Zuhilfenahme von Drainrohren das Wasser aus dem Gelände ableiten. Das ist inzwischen erfolgt.

Bezüglich der Bodenklassen wird ermittelt, das bis auf die Bodenklasse 2 (fließende Bodenart) die Bodenklassen 1 – 7 im Gelände vorkommen. Eine Staffelung der Bodenklassen von 1 (Mutterboden) über Bodenklassen 3 bis 5 (leicht und schwer lösbar Lockerböden) bis zu den Bodenklassen 6 und 7 (leicht und schwer lösbarer Fels) kann man vom Tal bis zur Geländeoberkante am südlichen Plangebietsrand feststellen.

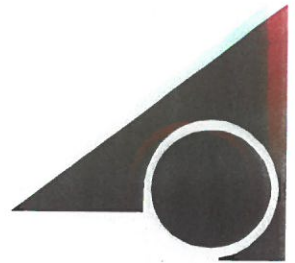
Ebenfalls wird vermerkt, dass die talseitigen Lockerböden für Aufschüttungen geeignet sind. Zwar werden sich die Flächen naturgemäß je nach Mächtigkeit und Festigkeit der Aufschüttungen setzen, die jedoch im Laufe der Zeit abklingen. Insofern sollten die talseitigen Flächen erst später besiedelt werden.

Auf Grund der Festigkeit des Geländes sowie einer effektiven Ausnutzung der Flächen für eine Bebauung soll die obere Böschung (nach Süden in Richtung „Südring“) im Neigungsverhältnis 1:1 mit eingebauten Bermen errichtet werden. Die Bermen dienen zur Sicherheit, um ggf. herabrollende Steine aufzufangen oder auch weiterhin austretendes Wasser abzuleiten. Des Weiteren dienen sie als Wartungswege. Evtl. sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen wie kunststoffummantelte bzw. verzinkte Maschendrahtbahnen erforderlich. Dies kann jedoch erst nach Herrichtung beurteilt werden. Die unteren Böschungen (talwärts Richtung ehemaligem Bahndamm) sind im Neigungsverhältnis 1:1,5 herzurichten, wobei die Böschungsfüße erstmal zu stabilisieren sind.

Somit wird unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Parameter eine Erschließung des Geländes zu einem Gewerbepark positiv bewertet.

6.8 Parkanlage als öffentliche Grünfläche

Der am nördlichen Plangebietsrand vorhandene Bahndamm der ehemaligen Aggertalbahn Siegburg - Olpe wird planerisch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage gesichert. Als wesentlicher Bestandteil der Parkanlage ist auf dem ehemaligen Bahndamm die Errichtung eines Rad-/Gehweges vorgesehen. Der vorhandene Bewuchs wird unter Berücksichtigung der Geh- und Radwegnutzung weitestgehend erhalten.



6.9 Anpflanzungsflächen innerhalb der Gewerbegebiete

Um die nicht zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen (Böschungsflächen) einer dem Natur- und Landschaftsraum entsprechenden Nutzung zuzuführen, werden in direktem Anschluss an die überbaubaren Flächen bzw. zwischen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen (Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Durch diese Maßnahmen wird zum einen eine randliche Eingrünung des Gewerbegebietes sowie eine Vernetzung mit dem angrenzenden Naturraum erzielt, die dadurch das Landschaftsbild in seiner Beeinträchtigung durch die baulichen Anlagen wiederum aufwertet und somit den Charakter eines Gewerbeparks entstehen lässt. Zum anderen tragen die inneren Grünstreifen (mit Hochstämmen) zwischen den Bauflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche zu diesem angestrebten Parkcharakter und auch zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Maßnahmen M1 und M2 übernehmen auf Grund ihrer ökologischen Wertigkeit sowie ihres waldartigen Charakters Funktionen als ökologische Ausgleichsfläche und als Waldausgleich.

6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen; hier auch als Wald

Der Eingriff durch die neu geplanten Bau- und Straßenflächen in Boden, Natur und Landschaft ist aufgrund des Bundesbaugesetzes, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NW auszugleichen. Außerdem sind Maßnahmen zu berücksichtigen, die zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Eingriffe beitragen. Hierzu sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen:

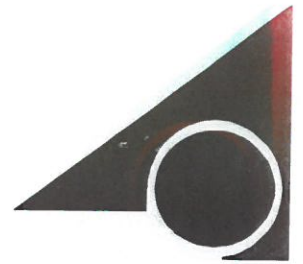
- *Schutzmaßnahmen Boden und Wasser*

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 Erdarbeiten; ZTV La StB 99; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

Während der Bauarbeiten sind Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

- *Schutz angrenzender Gehölze*

Angrenzende Gehölze sind nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von



Straßen (RAS); Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Bonn 1999).

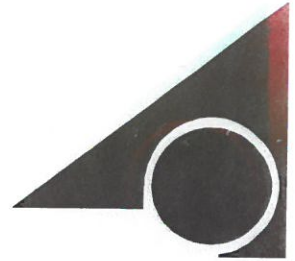
Konkrete Ausgleichsmaßnahme in oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes haben sich im Zuge des Planverfahrens bis auf eine Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens / westlich des Gewerbegebietes nicht konkretisiert. Hier wird eine 1800 qm große Kahlschlagfläche mit lebensraumtypischen Laubholzarten aufgeforstet und somit das ökologische Potential verbessert und die Aufforstung auf Dauer gesichert (Maßnahme M3). Die Aufforstung wird in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Forst vorgenommen.

Hinsichtlich der flächenmäßigen großen Anteile an zu begrünenden Böschungen im Plangebiet, die mit dem umgrenzenden Naturraum vernetzt sind, wird eine Anerkennung der Anpflanzungsflächen M1 und M2 für den ökologischen Ausgleich sowie für eine Teilanerkennung der M2 Maßnahmen für die Waldinanspruchnahme vereinbart.

Das darüber hinausgehende Defizit an 12.582 qm ($62.910 \text{ qm} \times 0,2 = 12.582 \text{ qm}$ / gemäß vertraglicher Vereinbarung zum Ökokonto der Stadt Bergneustadt) Waldersatzflächen, 700.380 Ökopunkten und 33.910 qm Bodenpotential wird auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages über den Kompensationsflächenpool der Stadt Bergneustadt auf drei Teilflächen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

- Hierbei handelt es sich zum einen um das stadteigene Flurstück 124, Flur 13, Gemarkung Wiedenest im Bereich „Am Schlöten“, dass auf 24.410 qm intensiv als Grünland genutzt wird. Diese Fläche wird nun auf 13.500 qm als Laubholzforst mit lebensraumtypischen Arten und auf 8310 qm Waldrand mit lebensraumtypischen Arten erstaufgeforstet. Zusätzlich werden auf 2600 qm Bachauengehölze angepflanzt.
- das stadteigene Flurstück 85, Flur 14, Gemarkung Bergneustadt, welches als Fichtenreinbestand auf 16.582 qm westlich von Baldenberg liegt. Diese Fläche wird in einen bodenständigen Hainsimsen- Buchenwald umgebaut. Die Fläche ist Teil der Poolfläche 6: „Baldenberger-/ Mummicker Siefen“.
- das stadtfremde 70.698 qm große Flurstück 640, Flur 1, Gemarkung Bergneustadt, welches eine Fichtenbestockung mit mittlerem Baumholz aufweist. Diese südlich des NSD „Rengsetal“ liegende kahl geschlagene und geschädigte Fläche wird mit lebensraumtypischen Laubholzarten aufgeforstet und entwickelt. Zur Sicherung der Maßnahme wird die Stadt Bergneustadt mit dem Eigentümer eine Vereinbarung / einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss abschließen, der die Sicherung der Entwicklung und Erhaltung eines naturnahen Laubwaldes über 30 Jahre garantiert.

Da diese drei benannten Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplan 55 einen Überhang aufweisen (Ökopunkte +266.558, Waldausgleich +11.828 und Bodenpotential + 77.780qm), wird dieser Überhang



für andere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Stadt Bergneustadt im Ökokonto der Stadt eingebucht.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen und andere rechtliche Regelungen

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02296/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ferngasleitung

Außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Berührung der Plangebietsgrenze im südwestlichen Planbereich verläuft die Ferngasleitung Nr. 409, DN 500, Blatt 79 mit einer Schutzstreifenbreite von 10m (5m beiderseits der Leitungsachse). Auch wenn die Leitung fast ausschließlich außerhalb des Planbereiches verläuft, wird sie zur Berücksichtigung der Baumaßnahmen und zur Beachtung des Schutzstreifens im unmittelbaren Planbereich dargestellt. Sollte die Wegefläche im Bereich des Schutzstreifens vom Geländeniveau geändert werden, ist eine Abstimmung mit der EON Ruhrgas AG herbeizuführen. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“, welches der Begründung als Anlage beigelegt ist, zu entnehmen.

Gebäude- und Anlagenhöhe über 20m

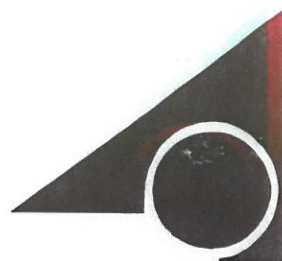
Die Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054 in 40410 Düsseldorf bitte um Beteiligung bei Errichtung von baulichen Anlagen ab 20 m Höhe, damit eine Einzelfallprüfung und -beurteilung vorgenommen werden kann.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltbericht

Gemäß § 2, Anlage 1, Ziffer 18.7.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), wurde für das vorgezogene Bauleitplanverfahren eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit bei städtebaulichen Vorhaben zwischen 2 ha und 10 ha zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO erstellt. Diese wurde mit Datum vom 14. März 2008 dem ersten Beteiligungsverfahren beigelegt, woraus nun der fortgeschriebene Umweltbericht entwickelt wurde.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hiefür ist inhaltlich die Anlage 1



des BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht ist als Entwurf der Begründung als Anlage beigelegt.

7.2 Bodenordnung, Enteignung

Da die Stadt Bergneustadt Eigentümer aller im Plangebiet befindlichen Flächen ist, kann von Bodenordnungs- oder Enteignungsmaßnahmen abgesehen werden.

7.3 Sozialplan und Härteausgleich

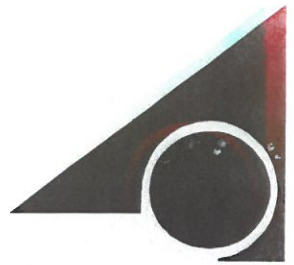
Negative Auswirkungen auf die von der Planung betroffenen persönlichen Lebensumstände der Bürger werden zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erwartet. Sollte sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes etwas anderes ergeben, wird sich die Stadt Bergneustadt mit den Betroffenen in Verbindung setzen, um einvernehmliche Maßnahmen und Lösungen zu realisieren.

8. Kosten

Eine konkrete Kostenkalkulation kann erst im Zuge der Ausführungsplanung in Verbindung mit den Ausschreibungsergebnissen erfolgen. Hier wird das Tiefbauamt der Stadt Bergneustadt unter Mitwirkung des Ingenieurbüros Donner und Marbach zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Kostenpositionen der Erschließungsmaßnahme „Gewerbepark Lingesten“ benennen.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	überbaubar (ca. ha)	Begrünung (ca. ha)	Insgesamt (ca. ha)
Gewerbegebiet - GE 0	0,75	0,40	1,15
Gewerbegebiet - GE 1	3,15	1,55	4,80
Gewerbegebiet – GE 2	0,75	0,35	1,15
<i>Summe GE + GI</i>	<i>4,65</i>	<i>2,30</i>	<i>7,10</i>
Verkehrsfläche	0,65	-	0,65
Wirtschaftsweg	-	-	0,40
Regenrückhaltebecken	-	0,05	0,15
Grünfläche: Parkanlage	-	0,60	0,60
Ökologische Waldfläche	-	0,20	0,20
Summe	5,30	3,15	9,10



Anlagen:

- Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB – November 2010
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der PG Grüner Winkel – 03.03.2010
- Merkblatt für unterirdische Ferngasleitungen, mit Plan

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach/Stadt Bergneustadt im November 2010

Bergneustadt, den 27.12.2010

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

In Vertretung:

Thorsten Falk
1. Beigeordneter