



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Bergneustadt

42. Flächennutzungsplanänderung

Entwurf der Begründung zur öffentlichen Auslegung

Gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand Oktober 2024



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Verortung und Realnutzung	2
1.2.1	Änderungsbereich „Wiedenest-Süd“	2
1.2.2	Änderungsbereich „Neuenothe“	3
1.2.3	Änderungsbereich „Bergneustadt Im Geishölzchen“	4
1.3	Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben	5
2.1	Änderungsbereich „Wiedenest-Süd“	5
2.1.1	Regionalplanung	5
2.1.2	Flächennutzungsplan	5
2.1.3	Landschaftsplan	6
2.1.4	Bebauungspläne	7
2.1.5	Verkehrliche Erschließung	8
2.1.6	Ver- und Entsorgung	8
2.1.7	Boden, Baugrund und Versickerung	9
2.1.8	Starkregen	12
2.1.9	Artenschutz	14
2.2	Änderungsbereich „Neuenothe Heirick“	16
2.2.1	Regionalplanung	16
2.2.2	Flächennutzungsplan	16
2.2.3	Landschaftsplan	17
2.2.4	Bebauungspläne	17
2.2.5	Verkehrliche Erschließung	17
2.2.6	Starkregen	17
2.2.7	Artenschutz	17
2.3	Änderungsbereich „Bergneustadt Im Geishölzchen“	18
2.3.1	Regionalplanung	18
2.3.2	Landschaftsplan	18
2.3.3	Flächennutzungsplan	19
2.3.4	Bebauungspläne	19
2.3.5	Verkehrliche Erschließung	19
2.3.6	Starkregen	19
2.3.7	Artenschutz	19
3	Natur und Landschaft	20
4	Inhalt der 42. Flächennutzungsplanänderung	21
4.1	Änderungsbereich „Wiedenest-Süd“	21
4.1.1	Teilfläche 1	21
4.1.2	Teilfläche 2	21



4.1.3	Teilfläche 3	22
4.2	Änderungsbereich „Neuenothe Heirick“	23
4.3	Änderungsbereich „Bergneustadt Im Geishölzchen“	23
4.4	Flächennutzungsplanänderungsdarstellung und Flächenbilanz	24
5	Auswirkungen der Planung	26
6	Standortalternativen	28
7	Umweltbericht	30
8	Literatur	33

Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Die Stadt Bergneustadt verfolgt das Ziel, im Stadtteil Wiedenest neue Wohnbauflächen bereitzustellen, um dort ein neues attraktives Wohngebiet zu schaffen.

Anlass der Wohnbauentwicklung ist die negative demographische Entwicklung der Stadt, die sich unter anderem auf die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnbauflächen zurückführen lässt. Die Bevölkerungsprognosen für die Stadt Bergneustadt zeigen auf, dass die Bevölkerung bei gleichbleibender Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten voraussichtlich schrumpfen wird. Die negative demographische Entwicklung der Stadt Bergneustadt lässt sich anhand der negativen Entwicklung der letzten zehn Jahre sowie auch an aktuell verfügbaren Bevölkerungsprognosen ablesen. Exemplarisch ist hierfür das aktuelle Kommunalprofil der Stadt Bergneustadt (IT NRW 2024) anzuführen: bis 2030 wird ein Bevölkerungsrückgang um 4 % sowie eine deutliche Steigerung von 12,4 % Menschen über 65 Jahren prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung weist damit eine deutlich negativere Prognose auf, als für den NRW-weiten Durchschnitt prognostiziert. Mit einer möglichen Schrumpfung der Bevölkerung sind einerseits mögliche Funktionsverluste (z. B. Schulstandorte, Einzelhandel) zu erwarten. Andererseits erfordert der demographische Wandel einen Ausbau an Wohnangeboten für mobilitätseingeschränkte Personen.

In Erwartung der demographischen Veränderungen in den kommenden Jahren ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB Aufgabe der Stadt Bergneustadt, die Belange der zunehmend älteren Wohnbevölkerung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Bestandsentwicklung sind die kommunalen Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten begrenzt, weshalb es nicht in ausreichendem Maße möglich ist, den Bedarfen durch entsprechende frühzeitige Maßnahmen zu begegnen. Dies betrifft beispielsweise den (barrierefreien) Umbau bestehender Wohnungen. Aufgrund der erfahrungsgemäßen mehrjährigen Planungs- und Bauzeiten ist es bereits zum aktuellen Zeitpunkt geboten, das erforderliche Planungsrecht für neue Wohnangebote im Stadtgebiet zu schaffen.

Das Plangebiet im Stadtteil Wiedenest stellt die letzte verfügbare Fläche signifikanter Größenordnung in der Stadt Bergneustadt dar, welche in den kommenden Jahren für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden kann. Diese Maßgabe beruht auf dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2021), welcher keine weiteren großen Wohnbauflächen vorsieht. Aufgrund der regional- und landesplanerischen Vorgaben besteht in absehbarer Zeit somit kein alternativer Standort für eine großflächige Neubauentwicklung in Bergneustadt.

Aus diesem Anlass wurde durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept für ein Wohngebiet zur Arrondierung des Ortsrandes und Einbindung der Siedlungssplitter am Fuße des Laubbergs erarbeitet. Auch für die nördlich angrenzende für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen wurde ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Die städtebaulichen Planungen für beide Gebiete wurden bereits im November 2022 in einer Eigentümerveranstaltung sowie im Juni 2023 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnentwicklung in Wiedenest-Süd soll in einem Parallelverfahren mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und der Neuaufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Mithilfe eines neuen attraktiven Wohn- und Gewerbegebietes soll den negativen Trends begegnet werden und ein neuer demographischer Impuls für Bergneustadt gesetzt werden. Die Schrumpfungstendenzen sollen mit neuen und diversifizierten Wohnangeboten aufgefangen werden. Durch die Nähe zu den Ballungszentren Köln, Düsseldorf und Bonn, aber auch dem Ruhrgebiet, sind zudem Überschwappeffekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Weitere Trends wie das „neue Arbeiten“ (z.B. Homeoffice) sollen ebenfalls im Rahmen der Wohnbauentwicklung berücksichtigt werden, da diese die Stadt Bergneustadt als Wohnstandort begünstigen und zudem die Anzahl von Pendlerfahrten minimieren.

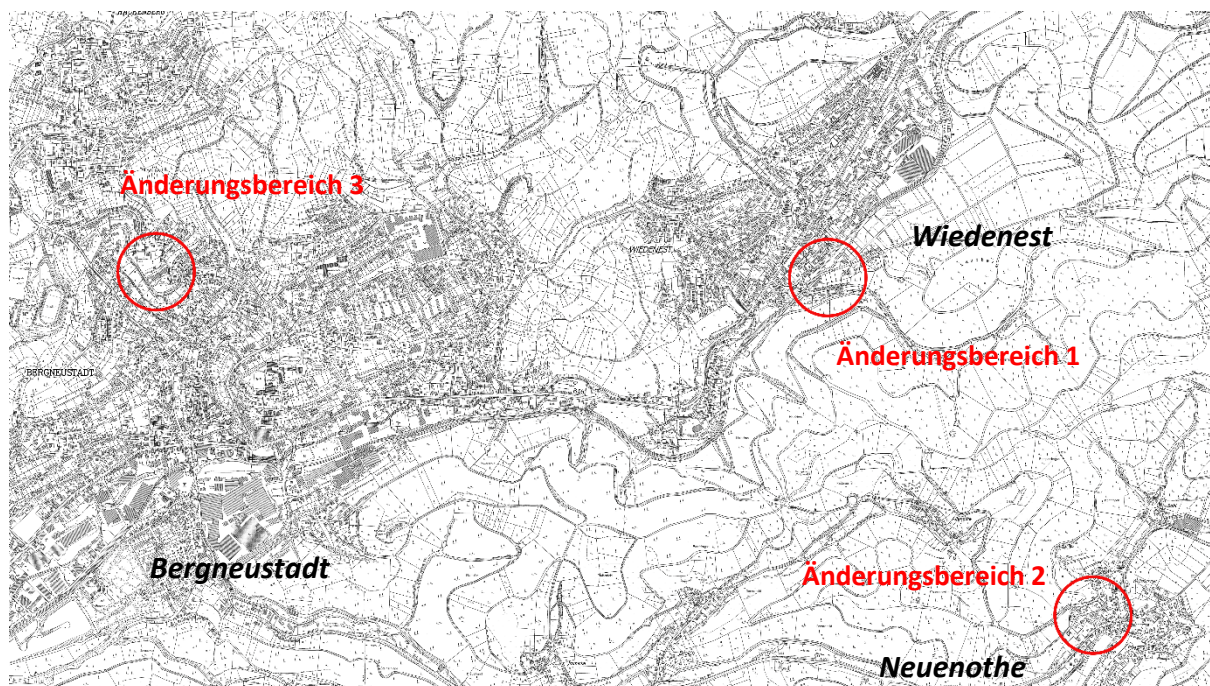
Gemäß der Beantwortung der Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln, datiert vom 02.02.2024, ste-



hen der Stadt Bergneustadt zum derzeitigen Zeitpunkt laut Siedlungsflächenmonitoring NRW im Bereich Wohnen 46 ha bestehende FNP-Reserveflächen zur Verfügung, bei einem errechneten Siedlungsflächenbedarf von 32 ha. Im Bereich Wirtschaft stehen der Gemeinde 38 ha bestehende FNP-Reserven einem errechneten Bedarf von 27 ha entgegen. Die FNP-Reserveflächen umfassen zum Teil auch Flächen, welche z. B. aufgrund von topographischen, naturschutzrechtlichen und eigentumsrechtlichen Restriktionen kurz-, mittel- und langfristig nicht für eine bauliche Entwicklung infrage kommen. Gemäß Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ des Landesentwicklungsplans NRW ist die Siedlungsentwicklung der Kommunen flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Für die Neudarstellung von Siedlungsflächen muss bei Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung

Abbildung 1: Übersichtskarte der Änderungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Deutschen Grundkarte

damit grundsätzlich eine entsprechend gleichwertige bauleitplanerische Bauflächenrücknahme an anderer Stelle im Plangebiet zuvor Rechtskraft erlangt haben.

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher, neben der Änderung von Flächen im Stadtteil Wiedenest, eine parallele Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan in anderen Teilen des Stadtgebiets. Hierzu erfolgt im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans eine Änderung von Flächen in Neuenothe sowie in Bergneustadt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Verortung und Realnutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 42. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bergneustadt gliedert sich in drei Änderungsbereiche:

- Änderungsbereich 1: „Wiedenest-Süd“
- Änderungsbereich 2: „Neuenothe Heirick“
- Änderungsbereich 3: „Bergneustadt Im Geishölzchen“



1.2.1 Änderungsbereich „Wiedenest-Süd“

Der räumliche Geltungsbereich für den Änderungsbereich Wiedenest-Süd der 42. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bergneustadt befindet sich im Südosten des Stadtteils Wiedenest, in der gleichnamigen Gemarkung Wiedenest (4223). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2,25 ha und gliedert sich in insgesamt drei Teilflächen, welche räumlich voneinander getrennt sind, städtebaulich jedoch zusammenhängend betrachtet werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird wie folgt festgelegt:

- Teilfläche 1, befindet sich auf den ehemaligen Bahnanlagen an der Bahnhofstraße. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Bahnhofstraße im Westen sowie den Verlauf des Bergischen Panoramawegs im Osten. Nördlich und südlich wird der Geltungsbereich durch die angrenzende Wohnbebauung an der Bahnhofstraße begrenzt.
- Die Teilfläche 2 grenzt im Südwesten an die bestehende Wohnbebauung „Am Laubberg“ und verläuft östlich parallel zum Rand des Waldgebietes. Der Abgrenzungsbereich verläuft weiter im 90°-Winkel nach Nordwesten bis zum Bergischen Panoramaweg.
- Teilfläche 3 umfasst das Gebiet zwischen der Sülemicker Straße und dem Sülemicker Bach, im Bereich der dort befindlichen Bestandsbebauung. Westlich des Sülemicker Bachs sind zudem Wiesen- und Parkplatzflächen südlich der Sülemicker Straße inbegriffen.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 42. Flächennutzungsplanänderung ist den Abbildungen 2 bis 4 zu entnehmen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich vorrangig eine kleinteilige Wohnbebauung, welche zu großen Teilen aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. An der Bahnhofstraße jedoch gibt es auch Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen. An der Olper Straße bzw. Bundesstraße 55 (B 55) konzentrieren sich zudem diverse Nahversorgungsangebote für die Wohnbevölkerung. Nördlich des Plangebietes besteht das Gewerbegebiet „Am Schloten I“.

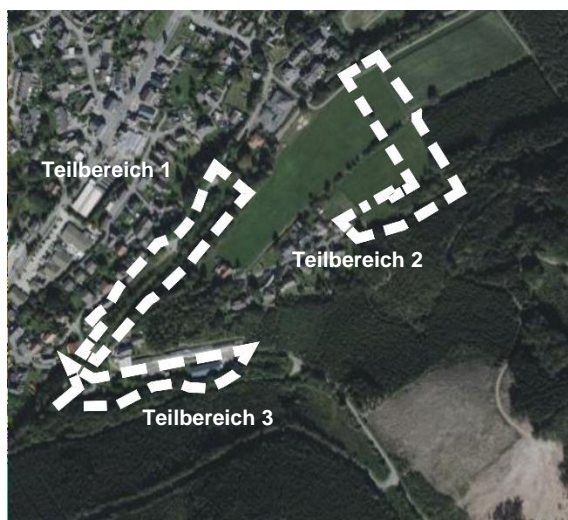
Der Bebauungsplan Nr. 66 „Wiedenest-Süd“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt werden soll, verfügt über einen Geltungsbereich von rund 10,2 ha. Da jedoch ein Großteil des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan entsprechend der Zielsetzungen korrekt dargestellt wird, ist für den Großteil des Bebauungsplangebietes keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 42 wird in drei Teilflächen unterteilt. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich daher auf die nachfolgend beschriebenen erforderlichen Bereiche.

Teilfläche 1 entlang der Bahnhofstraße ist seit der Aufgabe des Personen- und Güterbahnhofs eine weitgehend ungenutzte Brachfläche. Die Fläche ist mit Gräsern, Sträuchern und Bäumen bewachsen und durch die Bahnhofstraße bereits längsseitig erschlossen. Im Osten der Fläche grenzt unmittelbar der Bergische Panoramaweg an, der auf dem ehemaligen Bahndamm der im FNP dargestellten Bahnflächen verläuft. Gegenwärtig ist die Fläche der ehemaligen Freiflächen um die Bahnhofsnutzung unbebaut. Teilflächen werden provisorisch als Parkplatz- und Lagerflächen genutzt. Das Gebiet ist weitestgehend flach und weist lediglich einen Höhenunterschied von 268,4 m über Normalhöhennull (ü. NHN) (niedrigster Punkt) bis 271,7 m ü. NHN (höchster Punkt) auf.

Die Teilfläche 2 wird überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Zudem besteht im Süden ein mit Bäumen bewachsener Bereich. Für den gesamten Änderungsbereich 2 besteht gegenwärtig keine befestigte Erschließungsstraße. Im Süden besteht ein Weg, welcher im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt ist. Der Weg ist die östliche Verlängerung der Straße „Am Laubberg“. Im Norden wird der Änderungsbereich 2 über einen unbefestigten Weg, welcher an die Bahnhofstraße angrenzt, erschlossen. Der gesamte Änderungsbereich ist gegenwärtig unbebaut und wird in hohem Maße von der starken Topographie geprägt. Der tiefste Punkt der Hanglage befindet sich mit 276 m ü. NHN im Norden des Änderungsbereiches, während der höchste Punkt mit 310 m ü. NHN im Südosten des Teilbereiches liegt. Das entspricht etwa einer Steigung von 9,6 Grad und einem Gefälle von 17 Prozent.

Die Teilfläche 3 weist gegenwärtig eine überwiegend gewerbliche Nutzung auf. Die Fläche verläuft südlich angrenzend an die Sülemicker Straße. Die Fläche ist derzeit mit einer Gewerbehalle sowie einer Garage bebaut und weist zudem eine hohe Versiegelung auf. Zudem befinden sich ein Parkplatz und Grünflächen innerhalb des Gebietes. Die Grünflächen des Gebietes sind mit Gräsern und einigen Bäumen bewachsen. Das Gefälle des dritten Änderungsbereichs verläuft von Osten nach Westen. Der höchste Punkt befindet sich am östlichen Rand mit einer Höhe von rund 267 m ü. NHN, während der niedrigste Punkt im Westen eine Höhe von 258 m ü. NHN aufweist. Zudem ist das Gelände in Richtung des Sülemicker Bachs abschüssig.

Abbildung 2: Änderungsbereich 1 „Wiedenest Süd“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen auf Grundlage von © Google Earth Pro

1.2.2 Änderungsbereich „Neuenothe“

Der räumliche Geltungsbereich für den Änderungsbereich Neuenothe der 42. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bergneustadt liegt im Nord-Osten des Ortsteils Neuenothe. Der Ortsteil Neuenothe befindet sich in peripherer Lage östlich zum Stadtkern der Stadt Bergneustadt. Die Teilfläche gehört zu der Gemarkung Wiedenest (54223). Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 0,93 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zur Flächennutzungsplanänderung in Neuenothe wird wie folgt festgelegt:

- Der Änderungsbereich Neuenothe grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung der Straßen „Am Heshahn“ und „Altenother Weg“ an. Die Fortführung des Wegs „Am Heshahn“ bildet zugleich die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs. Von Westen wird die Fläche durch eine Waldfläche sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche umgeben.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Neuenothe ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Abbildung 3: Änderungsbereich 2 „Neuenothe Heirick“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen auf Grundlage von © Google Earth Pro

Die Fläche befindet sich westlich einer lockeren Wohnbebauung, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Zudem befindet sich im Umfeld das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Der Ortsteil Neuenothe ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die Straße „Am Heshahn“ grenzt den Änderungsbereich zu dem Wohnbereich ab.

Aktuell ist die Fläche des Änderungsbereiches unbebaut und wird als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Geltungsbereich weist ein geneigtes Relief auf, mit einer Höhendifferenz von insgesamt 22 Metern und einem Gefälle in südöstlicher Richtung. Die Höhenentwicklung verläuft somit in etwa parallel zwischen dem nördlich und südlich angrenzenden Weg. Der höchste Punkt befindet sich bei 361 m ü.



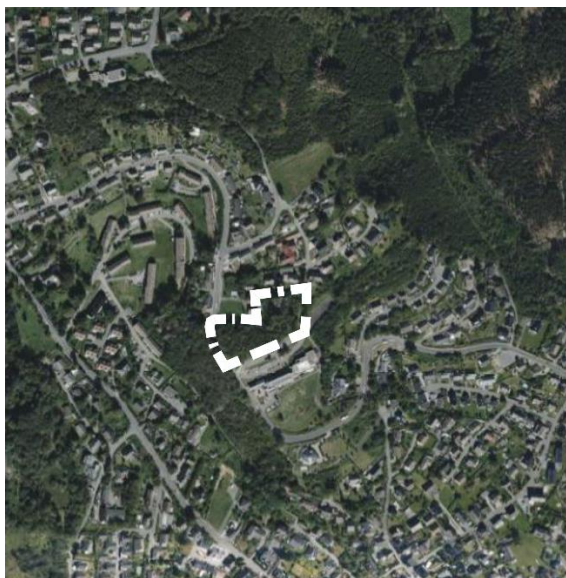
NHN am westlichen Rand des Änderungsbereiches, während der südlichste Punkt bei 339 m ü. NHN im Süd-Westen liegt.

1.2.3 Änderungsbereich „Bergneustadt Im Geishölzchen“

Der räumliche Geltungsbereich des gesamten Änderungsbereiches „Im Geishölzchen“ liegt nördlich der Bergneustädter Altstadt. Der Änderungsbereich gehört zu der Gemarkung Bergneustadt (4202). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,59 ha.

Der Änderungsbereich Nr. 3 befindet sich nördlich der Hotel- und Tagungsstätte „PHÖNIX“. In Richtung Norden tangiert der Geltungsbereich des Änderungsbereiches die bestehende Einfamilienhausbebauung. Die westliche Grenze bildet die Straße „Am Räschen“. Nach Osten hin wird der Bereich begrenzt durch den „Hackenberger Weg“.

Abbildung 4: Änderungsbereich 3 „Bergneustadt im Geishölzchen“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen auf Grundlage von © Google Earth Pro

Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers und wird derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die aktuelle Realnutzung der Fläche ist als Waldfläche einzuordnen. Der Geltungsbereich ist Teil einer übergreifenden Waldfläche, welche sich vom östlichen Rand des Siedlungskörpers erstreckt und

im Westen des Geltungsbereichs parallel zur Straße „Am Räschen“ fortgesetzt wird.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Höhenlage zwischen 315 bis 330 m ü. NHN. Der höchste Punkt bildet dabei der nordwestliche Rand des Gebietes mit 330 m ü. NHN, der niedrigste Punkt befindet sich im Südwesten der Fläche.

1.3 Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen stellt die Stadt Bergneustadt die Bauleitplanverfahren (42. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.04.2024 bis zum 06.05.2024 durchgeführt. Im Rahmen des Vorentwurfs wurden lediglich die Änderungsflächen im Stadtteil Wiedenest dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen insgesamt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, sowie zehn Stellungnahmen von der Verwaltung und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im Rahmen der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, eine Parkplatzfläche für die Kirche zu schaffen.

Bei den Stellungnahmen der Verwaltung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es in der Mehrzahl keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung. Durch mehrere Träger öffentlicher Belange wurde auf die Einhaltung der Gewässerrandstreifen hingewiesen.

Durch den Oberbergischen Kreis wurden unter anderem Hinweise und Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen, dem Artenschutz sowie zu Altlasten formuliert.

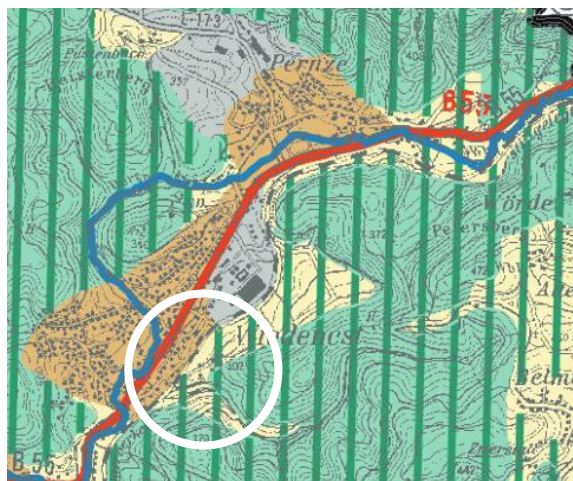
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben

2.1 Änderungsbereich „Wiedenest-Süd“

2.1.1 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) vom 21. Mai 2001 stellt die Teilfläche des Änderungsbereichs Wiedenest-Süd als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Abbildung 5: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001)



Quelle: Bezirksregierung Köln (2001)

Mit Beschluss vom 11. Oktober 2024 hat der Regionalrat den überarbeiteten Entwurf des Regionalplans Köln (Entwurf 2024) und die Durchführung einer zweiten Beteiligung beschlossen. Die Regionalplanungsbehörde führt diesen Verfahrensschritt in der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 15. November 2024 durch.

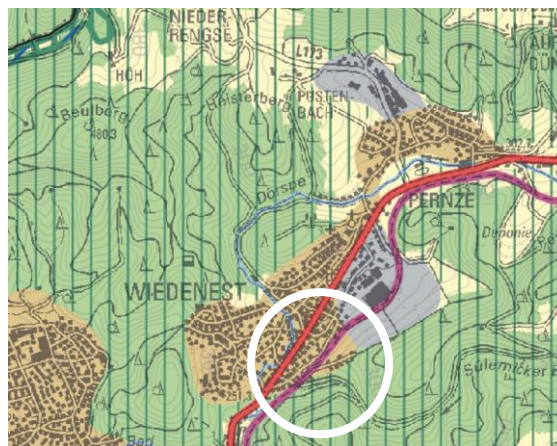
Im Gegensatz zum aktuell gültigen Regionalplan weist der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024) den Änderungsbereich als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Teilfläche 3 des Änderungsbereichs Wiedenest-Süd befindet sich im Waldbereich, am Rande des ASB. Es wird jedoch auf die planerische Unschärfe der Darstellungen des Regionalplans verwiesen.

In dem Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Köln wird die ehemalige Schienenver-

bindung nach Dieringhausen als Schienenweg gesichert. Das in Aufstellung befindliche Ziel „Z.29 Bestehendes Schienennetz erhalten“ ist demnach zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit go.Rheinland am 28.02.2024, Planungsträger des Schienenpersonennahverkehrs in der Region Köln/Bonn, wurde mitgeteilt, dass derzeit keine konkrete Absicht zur Reaktivierung der Schienenverbindung nach Dieringhausen besteht. In einem gemeinsamen Termin mit der Bezirksregierung Köln und go.Rheinland am 26.06.2024 wurde abgestimmt, unter welchen Voraussetzungen eine bauliche Entwicklung des Gebiets möglich ist. Demnach ist für eine potenzielle Umsetzung der Schienentrasse ein entsprechender linear verlaufender Streifen mit einer Breite von sechs Metern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, in dem eine Bebauung auszuschließen ist. Die Breite von sechs Metern ergibt sich aus dem Regellichtraumprofil für eine Bahnstrecke aus der Eisenbahnbau- und -betriebsordnung (EBO) zuzüglich eines Puffers von einem Meter.

Abbildung 6: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024)



Quelle: Bezirksregierung Köln (2024)

2.1.2 Flächennutzungsplan

Für den überwiegenden Teil der beabsichtigten Wohnbauentwicklungsfläche „Wiedenest-Süd“ stellt der Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen dar. Die 42. Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher nur in Teilbereichen, wo die aktuelle Darstellung der Zielsetzung widerspricht.

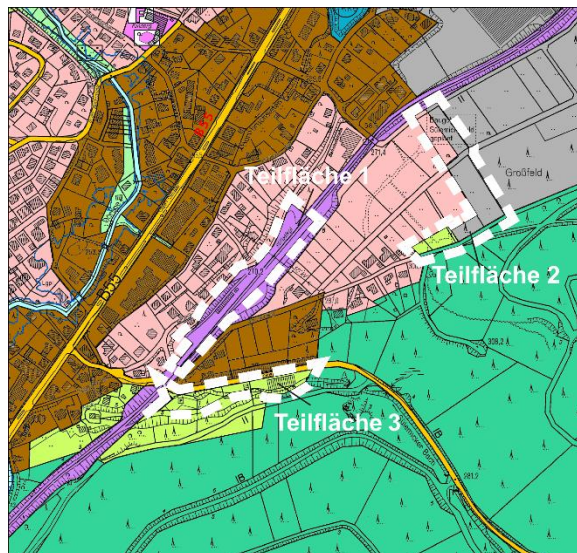
Der Planbereich befindet sich im Südosten des Stadtteils Wiedenest zum Teil auf ehemaligen Bahnanlagen. Durch die Aufgabe der Nutzung zu Bahnzwecken in den 1990er Jahren und die Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist eine Konversion der Flächen möglich. Östlich der Fläche für Bahnanlagen sind überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordosten grenzt eine Gewerbliche Baufläche an, während im Süden eine Gemischte Baufläche den Siedlungskörper abschließt. Die Entwicklungsfläche wird östlich durch Fläche für Wald eingefasst. Im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergneustadt wurde die Sülemicker Straße, welche im Süden durch das Plangebiet verläuft, als verkehrswichtige Straße ausgewiesen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist für die Teilfläche 1 eine Fläche für Gleisanlagen aus (Flächengröße ca. 8.983 m²).

In der Teilfläche 2 des Änderungsbereichs Wiedenest-Süd sind verschiedene Nutzungen dargestellt. Den größten Anteil umfassen Wohnbau- und gewerbliche Flächen im Osten des Gebietes. Zudem sind im Süden eine kleine und räumlich isolierte landwirtschaftliche Fläche sowie ein Randbereich einer Fläche für Wald dargestellt (Flächengröße ca. 10.379 m²).

Teilfläche 3 wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche sowie in geringem Maße als Waldfläche dargestellt. Die Flächengröße beläuft sich auf ca. 4.580 m².

Abbildung 7: Änderungsbereich Wiedenest-Süd



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen auf Grundlage der Stadt Bergneustadt (1983)

Da der bestehende Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung teilweise widerspricht, ist eine Änderung erforderlich.

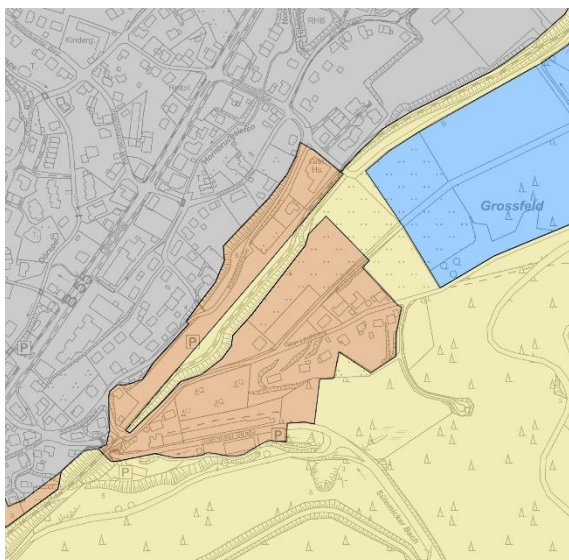
2.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen wurde 1987 erstmalig rechtskräftig und wurde zuletzt im Jahr 2008 zum dritten Mal geändert.

- Die Teilfläche 1 befindet sich in einer vom Landschaftsschutz ausgenommenen Fläche.
- Teilfläche 2 ist überwiegend innerhalb der Fläche mit dem Ziel 7 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ sowie im Westen innerhalb des Landschaftsplans.
- Die Teilfläche 3 befindet sich überwiegend in vom Landschaftsschutz ausgenommenen Flächen, im Westen befinden sich teilweise innerhalb des Landschaftsplans.



Abbildung 8: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen



Quelle: RIO Oberbergischer Kreis (https://rio.obk.de/map-bender3/app.php/application/RIO_Klima_Natur_Umwelt?#)

2.1.4 Bebauungspläne

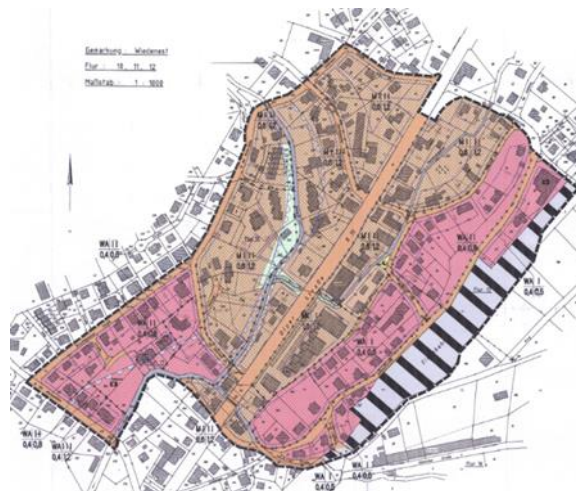
Innerhalb des Geltungsbereichs der 42. FNP-Änderung (Änderungsbereich 1) befinden sich zwei rechtsgültige Bebauungspläne. In den Bereichen, für die bislang Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 41 und 45 besteht, werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 mit seinem Inkrafttreten die jeweils geltenden Bebauungspläne ersetzen. Für die weiteren Bereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 wird erstmalig verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Bebauungsplan Nr. 41 „Wiedenest-Mitte“

Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde am 13.02.2010 rechtskräftig. Der Plan wurde mit der wesentlichen Zielsetzung aufgestellt, neben der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Kernbereichs von Wiedenest eine Innenverdichtung aufgrund der stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu erzielen.

In dem Bebauungsplan sind Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zusätzlich sind Flächen für Bahnanlagen südlich der Bahnhofstraße festgesetzt. Die 42. FNP-Änderung umfasst die Flächen für Bahnanlagen.

Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 41



Quelle: Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ umfasst das Gebiet zwischen der Straße „Am Laubberg“ im Süden, dem „Bergischen Panorama Radweg“ im Norden und dem ehemaligen Bahnhof im Osten. Der Plan erreichte am 17.11.2000 Rechtskraft.

Als wesentliche Ziele sieht der Bebauungsplan die Deckung von vorhandenem und künftig zu erwartendem Bedarf an Wohnbauflächen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Planungsbereich vor. Hierzu setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete im Westen und Reine Wohngebiete im Osten fest. Zudem sind im Osten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“



Quelle: Stadt Bergneustadt



Da der Bebauungsplan Nr. 45 jedoch mit mehreren inhaltlichen Mängeln behaftet ist, haben seit der Aufstellung im Jahre 2000 keine baulichen Aktivitäten in dem Planungsgebiet stattgefunden.

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich 1 der 42. Flächennutzungsplanänderung befindet sich südöstlich der Olper Straße (Bundesstraße 55), welche das Plangebiet auch überregional an die Bundesautobahnen 4 und 45 anschließt. An der Olper Straße befinden sich zusätzlich die Bushaltestellen „In der Bockemühle“ und „Wiedenest“, an denen die Buslinie 301 verkehrt. Diese verknüpft die Städte Gummersbach und Olpe. Zu Stoßzeiten besteht eine halbstündige Taktung je Fahrtrichtung.

Mit dem an Teilfläche 1 und 2 angrenzenden Bergischen Panorama-Radweg besteht zusätzlich eine regional bedeutsame Radwegeverbindung, welche für Alltagsfahrten und touristische Zwecke genutzt wird. In östliche Richtung führen zudem Fuß- und Wanderwege aus dem und in das Plangebiet.

Die Teilfläche 1 wird über die bestehende Bahnhofstraße erschlossen. Da der ehemalige Personen- und Güterbahnhof über die Straße erschlossen wurde, kann die bestehende Struktur genutzt werden.

In die Teilfläche 2 führen bislang lediglich drei unbefestigte Wege. Hierzu zählen zwei von der Straße „Am Laubberg“ ausgehende Wege sowie eine Verbindung von der Bahnhofstraße.

Die Teilfläche 3 wird durch die bestehende Sülemicker Straße erschlossen.

Für die Kanalisation sind im Plangebiet neue Anschlüsse herzustellen. Diese können jedoch an das bestehende Netz anschließen.

Erschließungsplanung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 66 im Parallelverfahren zur 42. FNP-Änderung wurde die Erschließungsplanung durch Donner & Marenbach, Ingenieurbüro für Bauwesen, Wiehl, erarbeitet. Bereits im Rahmen der städtebaulichen Planung, im Vorfeld der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung, wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Zu berücksichtigende Aspekte waren

unter anderen die topographischen Verhältnisse, bestehende Verkehrsflächen, Grundstückszuschnitte und das erforderliche Maß an versiegelter Fläche.

Die Stadtstraßen Sülemicker Straße und die Bahnhofstraße erschließen das Gebiet von außen. Die geplante Wohnbebauung wird durch die bestehende Bahnhofstraße sowie Am Laubberg erschlossen. Die Straße Am Laubberg wird nach Nordosten verlängert, zwei Stichstraßen erschließen von dieser Straße ausgehend die weitere geplante Wohnbebauung (Planstraßen 1 und 2). Zusätzlich erfolgt die Erschließung des neuen Wohngebiets über die Verlängerung des bestehenden Stichwegs der Bahnhofstraße, welche als Notzufahrt bis in das künftige Gewerbegebiet Schloten II verlängert wird (Planstraße 3).

2.1.6 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch Donner & Marenbach, Ingenieurbüro für Bauwesen, Wiehl, die Entwässerungsplanung erarbeitet. Die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 66 erfolgt im Trennsystem. Hierzu wurde geprüft, dass anfallende Oberflächenwasser ganz oder teilweise zu versickern. Das Bodengutachten von Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen stellt jedoch fest, dass eine Versickerungsmöglichkeit im gesamten Gebiet nicht gegeben ist (siehe auch Kapitel 2.1.7).

Sowohl das Oberflächenwasser der Grundstücke, als auch der Erschließungsstraßen soll über einen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Kanalführung orientiert sich am Straßenverlauf und den senkrecht zu den Falllinien angelegten Erschließungsstraßen. Die Dimensionierung erfolgt in Anlehnung an die DIN EN 752 für ein 5-jährliches Regenerereignis als 5 Minuten Starkregen

Das Oberflächenwasser wird an zwei Stellen im Bereich der Bahnhofstraße in den Hornbruchsiefen und den Sülemicker Bach eingeleitet. Für die Einleitung in den Hornbruchsiefen und in den Sülemicker Bach sind Einleitungsanträge gemäß Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Zur Untersuchung des Gebietsverhaltens bei Starkregen wurden eine Fließwegeanalyse und eine Akkumulation der Fließwege nach der Erschließung zusammengestellt. Die Planung wurde darauf abgestimmt, sodass sichergestellt werden kann, dass bei



einer Starkregenbefrachtung des Gebietes, das Oberflächenwasser über die Straßen und Wege schadlos talwärts geführt wird.

Das anfallende Regenwasser soll vor der Einleitung in die Fließgewässer über Regenrückhaltebecken Staukanäle gedrosselt werden. Hierzu sind insgesamt drei unterirdische Staukanäle vorgesehen. Diese befinden sich im Süden in Bahnhofstraße sowie in der Erschließungsstraße 3, jeweils unterhalb des Straßenkörpers. Zusätzlich ist nahe der Erschließungsstraße 3, unterhalb des geplanten Parkplatzes, ein weiterer Staukanal vorgesehen.

2.1.7 Boden, Baugrund und Versickerung

Durch „Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen“ wurde im März 2022 das Gutachten „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung, Aussagen zu Hydrogeologie und Versickerung sowie Angaben zur Herstellung der Abtrags-/ Auftragsbereiche und der allgemeinen Bebaubarkeit für die Erschließung des Wohnbaugebiets „Wiedenest Süd“ in Bergneustadt“ erstellt. Aufgabe des Gutachtens war es, die geotechnischen Randbedingungen zu ermitteln und die weitere Planung zu konkretisieren. Im Rahmen der Bearbeitung wurden die Untergrundverhältnisse im Bereich des geplanten Wohnbaugebiets erkundet und ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu Untergrund, Grundwasser, Niederschlagswasserversickerung, Baugrundtragfähigkeit sowie Herstellung der Abtrags- und Auftragsbereiche.

Ergänzend zu dem Gutachten wurden insgesamt fünf weitere Gutachten durch Geo Consult erarbeitet. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt.

- Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zu Kanal- und Straßenbau an der Bahnhofstraße
- Altlastentechnische Bewertung
- Überprüfung der Versickerungsfähigkeit
- Entsorgungstechnische Überprüfung von Bodenaushub
- Orientierende umwelttechnische Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung auf einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Wiedenest

Baugrund

Das Gutachten stellt fest, dass die geologische Karte „für den Bereich des geplanten Bauvorhabens mitteledevonische Festgesteine des Selscheider Schiefers in Form von sandigem Tonschiefer und Schluffstein sowie des Unnenberg-Sandsteins in Form von schluffigem Sandstein mit Tonschieferlagen“ ausweist. Darüber hinaus besteht keine Erdbebengefährdung. Das Baugebiet ist gemäß dem Gutachten der geotechnischen Kategorie 2 zuzuordnen.

Im Rahmen der Hauptbodenuntersuchung wurden

- 14 Kleinrammbohrungen (KRB) gemäß EN ISO 22475-1 mit Bohrtiefen zwischen 0,7 m und 4,6 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt,
- 3 schwere Rammsondierungen gemäß EN ISO 22476 bis in Tiefen zwischen 1,9 m und 3,7 m unter GOK,
- in bzw. neben den angelegten Bohrungen insgesamt 5 Sickerversuche vorgenommen.

Zur Untersuchung der Bahnhofstraße wurden zusätzlich fünf Kleinrammbohrungen (KRB) gemäß EN ISO 22475-1 mit Bohrtiefen zwischen 2,3 m und 3,3 m unter GOK durchgeführt. Im Rahmen der Altlastenverdachtsuntersuchung am Bahnhof Wiedenest drei weitere Kleinrammbohrungen durchgeführt.

Versickerung

Im Rahmen der Bohrungen wurden in Tiefen von 0,50 m bis 3,10 m unter GOK freie Wasserspiegel festgestellt. Hinsichtlich der Versickerung stellt das Gutachten fest: „Für bautechnische Zwecke ist zu berücksichtigen, dass sich nach länger andauernden Niederschlagsperioden bzw. Starkregenereignissen auch oberhalb des Grundwasserstands bereichsweise Staunisse- bzw. Schichtwasserbereiche ausbilden können, was durch die temporäre Durchnässung der Talaue bestätigt wird (Aussage der örtlichen Vertreter).“

Das Baugebiet liegt außerhalb von Schutzzonen der Wasserschutzgebiete.



„Im derzeitigen, nicht versiegelten Zustand des Baugebiets, versickern allenfalls geringe Mengen des anfallenden Niederschlagswassers in tiefer liegenden Bodenschichten, da der Verwitterungslehm und der überwiegend angetroffene verwitterte Tonstein sehr geringe Durchlässigkeitsbeiwerte ausweisen. (...) Bei Niederschlagsereignissen wird zunächst der Oberboden mit Wasser gesättigt. Sobald das Wasseraufnahmevermögen des Oberbodens erreicht ist, fließt bei lange andauernden Niederschlagsereignissen und bei extremen Niederschlagsereignissen das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich, der Geländemorphologie folgend, ab. Wassergefüllte Gerinne oder Bachläufe sind im Baugebiet gemäß den verfügbaren Kartenwerken nicht vorhanden.“

Das Gutachten stellt zur Änderung der Grundwassersituation durch die zu erwartenden Baumaßnahmen fest, dass aufgrund der überwiegend geringen Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Verwitterungslehms und des verwitterten Tonsteins bereits im unbebauten Zustand nur eine sehr geringe Grundwasserneubildung besteht. Durch die zu erwartenden Versiegelungen entsteht lediglich eine untergeordnete Beeinträchtigung.

Der Oberflächenabfluss wird im Wesentlichen durch das Anlegen der Erschließungsstraßen gestört. Es ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser auf die Straßen fließt und über die Straßenentwässerung mit abgeführt wird. Zur Ableitung von Oberflächenwasser empfiehlt das Gutachten, den Waldweg im östlichen Bereich des Gebiets um eine funktionsfähige Entwässerung (z. B. Wegeseitengräben) zu ergänzen.

Risiken durch Schichtenwasser werden im Rahmen des Gutachtens nicht erwartet. Tiefe Einschnitte werden im Zuge der Erschließung voraussichtlich nicht getätigt. Daher ist nicht mit größeren Mengen an aus Böschungen austretendem Schichtenwasser zu rechnen.

Zur Ableitung von Niederschlagswasser stellt das Gutachten fest, dass eine dezentrale Versickerung aufgrund der zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich ist. Es wird daher eine zentrale Entwässerung empfohlen, ggf. mit vorheriger Zurückhaltung und Drosselung.

In Ergänzung zum Baugrundgutachten vom 17.03.2022 wurde durch Geo Consult ein zusätzliches Versickerungsgutachten erstellt, um die Durchlässigkeit des Untergrunds zu messen. Hierzu wurden im Jahr 2023 sechs weitere Kleinrammbohrungen mit Sickersversuchen durchgeführt. Bei sämtlichen Bohrungen konnte bis in eine maximale Tiefe von 3,5 m unter Geländeoberkante kein freier Wasserspiegel festgestellt werden. Im Rahmen des Gutachtens wird darauf hingewiesen, dass sich bei Starkregenereignissen und anhaltendem Niederschlag *„Stauanässe- und Schichtwasserbereiche ausbilden können“*. Das Gutachten bestätigt die Erkenntnisse aus der früheren Untersuchung, wonach die Versickerung von Niederschlagswasser allenfalls *„in Form einer zentralen Variante“* im Südwesten des Plangebiets möglich ist.

Gründungsmöglichkeiten

Das Baugrundgutachten beurteilt den Baugrund und die Gründungsmöglichkeiten im Plangebiet wie folgt: *„Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse ist der anstehende Oberboden für eine Bebauung nicht geeignet und daher im Bereich des geplanten Baukörpers vollflächig abzuschieben. Die vorgefundenen Auffüllungen sind als mäßig bis stark pressbar zu bewerten. Aus unserer Sicht sind diese daher für die Einleitung von Gebäudelasten nicht geeignet und im Bereich der Gründungssohlen durch einen Bodenaustausch mit tragfähigem Material zu ersetzen. Im Bereich von Straßen- und Wegeflächen können die Auffüllungen nach einer fachgerechten Nachverdichtung – kreuzweise und in mehreren Übergängen – im Untergrund verbleiben. (...) Aufgrund der vorgenannten Randbedingungen und lokaler Durchführung der genannten Maßnahmen empfehlen wir Flächengründungen auf tragenden Bodenplatten im anstehenden Untergrund bzw. dem Bodenaustausch in mindestens mitteldichter Lagerung bzw. steifer Konsistenz. Alternativ sind hier auch Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten im anstehenden Untergrund bzw. dem Bodenaustausch in mindestens mitteldichter Lagerung bzw. steifer Konsistenz möglich. Aus unserer Sicht sind hier Gebäude mit insgesamt bis zu drei Geschossen als unproblematisch anzusehen.“*

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten nach den technischen Richtlinien der DIN 4124



„Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraum-breiten, Verbau“ zu planen und auszuführen sind. Zudem ist bauseits zu prüfen, ob die angegebenen Böschungswinkel und Schutzstreifen bei den vorlie-genden Bau- und Grenzabständen eingehalten wer-den können bzw. weitere Maßnahmen zur Bö-schungssicherung (Verbau, Winkelstützwände etc.) erforderlich sind.

Es wird überschlägig prognostiziert, dass es im Be-reich der späteren GOK bzw. der maximalen An-schütthöhe aufgrund der zusätzlichen Anschüttlasten zu maximalen Setzungen in der Größe von bis zu 5 cm kommt. Setzungsunterschiede, die zu Rissen oder Schäden am Gebäude bzw. der Oberflächenbe-festigung führen, werden nicht erwartet. Es ist zu be-achten, dass die Leitungen auch nach der vollständi-gen Konsolidierung des Untergrunds und der An-schüttung ein ausreichendes Gefälle ausweisen. Es wird daher empfohlen, in Teilbereichen flexible Erd-leitungen herzustellen.

Im Rahmen des Gutachtens konnten die nach den geltenden technischen Richtlinien der DIN EN 1997-2 geforderten Erkundungstiefen mit dem angewand-ten Aufschlussverfahren teilweise nicht erreicht wer-den. Dies betrifft drei Bohrungen, die sich im Westen des Plangebiets im Umfeld der Straße „Am Laub-berg“ befinden. Die genauen Standorte sind dem beigefügten Bodengutachten zu entnehmen.

Entsorgung

Aufbauend auf den Erkenntnissen des dargestellten Gutachtens wurde eine Entsorgungstechnische Überprüfung von Bodenaushub erstellt, die am 17.03.2022 fertiggestellt wurde. Die bei den Bauar-beiten anfallenden Auffüllungen sowie der Bo-denaushub der natürlichen Böden wurden durch Mischproben entsorgungstechnisch überprüft. Zur Untersuchung wurden verschiedene Mischproben aus Rückstellproben der vorangegangenen Bau-grunduntersuchung verwendet und diese nach den Parameter-Vorgaben der LAGA TR Boden und der Deponieverordnung DepV untersucht. Zudem er-folgte eine Untersuchung von zwei Bohrpunkten auf den jeweiligen Gehalt an polyzyklischen aromati-schen Kohlenwasserstoffen (PAK) gemäß RuVA-StB 01.

Beide untersuchten Bohrkerne werden gemäß RuVA-StB 01 als bituminöses Material deklariert. Bei Auffälligkeiten im Zuge des Ausbaus ist der Gutach-ter hinzuzuziehen, und es sind ggf. weitere Analysen erforderlich.

Alle drei Mischproben sind mit Hinblick auf die De-ponieverordnung in die Deponieklasse DK 0 einzu-stufen. Bei zwei von drei Mischproben wurden je-doch Grenzwertüberschreitungen festgestellt, wo-nach diese der LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.1 zuzu-ordnen sind. Bei der Mischprobe „MP Aushub Weg“ wurde der Grenzwert für Nickel überschritten, wäh-rend bei der Mischprobe „Aushub Wald und Wiese“ ein erhöhter Wert an polychlorierten Biphenylen (PCB) mit 0,14 mg/kg sowie der Schwermetallpara-meter Nickel mit 72 mg/kg festgestellt wurde. Hierzu wurden im Anschluss weitere Untersuchungen durchgeführt, die nachfolgend dargestellt werden.

Aufgrund der festgestellten Überschreitung des Grenzwerts für PCB bei der Mischprobe „Aushub Wald und Wiese“ wurde eine Altlastentechnische Bewertung durchgeführt, die am 17.01.2023 ferti-gestellt wurde. Zur Bestätigung bzw. Lokalisierung, ob die Probe „MP Aushub Wald und Wiesen“ einer PCB-Belastung (Polychlorierte Biphenyle) unterliegt, wurden acht Einzelproben untersucht. Bei der Unter-suchung der Einzelproben wurde keine nachweis-bare Konzentration an PCB festgestellt. Demnach kann aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass im Untersuchungsgebiet keine altlas-ten-technische Belastung der natürlichen Böden vor-liegen. Der Wiedereinbau des natürlichen Bodens des Untersuchungsgebiets ist aus gutachterlicher Sicht uneingeschränkt zugelassen.

Die Gutachten sind während der gesamten Planung und Erschließung zu beachten und ggf. zu erweitern.

Altlasten

Aufgrund einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Wiedenest wurde eine Ge-fährdungsabschätzung im Hinblick auf potenzielle, nutzungsspezifische Bodenbelastungen oder schäd-liche Bodenveränderungen durchgeführt. Hierzu er-folgten unter anderem Kleinrammbohrungen, Pro-bennahmen von Obermischproben gemäß den Vor-gaben der BBodSchV (Pfad Boden-Mensch) sowie eine Mischprobenentnahme des Gleisschotter.

„Aus fachgutachterlicher Sicht liegt in zwei von drei untersuchten Teilflächen eine schädliche Bodenveränderung der oberflächlichen Oberböden bis 0,1 m Tiefe vor. Zur vertikalen Abgrenzung der Belastung können ggf. die Rückstellproben auf die Parameter der BBodschV analysiert werden. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch im Hinblick auf die ausgewählten Parameter ist aus unserer Sicht aufgrund des starken Bewuchses derzeit nur bedingt gegeben. Dennoch ist zu empfehlen im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahmen die oberen Bodenschichten durch Bodenmaterial auszutauschen, welches die Vorsorgewerte der BBodschV einhält. Der belastete Oberboden ist aufgrund der erhöhten PAK-Gehalte zu beseitigen. Die Beseitigung bzw. Wiederverwertung der Auffüllungshorizonte (bis 0,5 m u. GOK) sowie des Gleisschotters und der Oberflächenbefestigung durch Basaltpflaster ist ebenfalls sinnvoll. Hierzu sind im Vorfeld weiterführende Deklarationsanalysen gemäß EBV bzw. Deponieverordnung durchzuführen.“

2.1.8 Starkregen

Durch den Klimawandel treten extreme Wetterereignisse, insbesondere Starkregen, zunehmend häufiger und intensiver auf. Dies kann zu erheblichen Überflutungen und Schäden führen, insbesondere in urbanen Gebieten mit hohem Versiegelungsgrad. Aufgrund der Topographie, die ein starkes Gefälle aufweist, ist das Gebiet im Hinblick auf den Klimawandel und mögliche Starkregenereignisse besonders sensibel zu betrachten. Bei dem Schutz vor Starkregenereignissen sind einerseits die Anforderungen an Gebäude zum Schutz der Bewohner in den Blick zu nehmen. Andererseits ist auch ein kontrollierter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers durch entsprechende Vorkehrungen sicherzustellen. Dies betrifft somit auch die Belange der Allgemeinheit, z. B. von Menschen in tiefer gelegenen Gebieten.

Auf der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Geodäsie für ein „extremes Ereignis“ (100-jähriges Ereignis) ist zu erkennen, dass der südliche Teilbereich an der Sülemicker Straße in hohem Maße durch Starkregenereignisse gefährdet ist. In dem dargestellten Szenario treten Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2,0 m/s sowie Wasserhöhen von 2 bis 4 Metern auf. Insbesondere im Bereich der Parkplatzfläche besteht die Gefahr, dass sich das den

Hang herabfließende Wasser dort konzentriert. Entlang des Sülemicker Bachs und der Sülemicker Straße bestehen zudem Konzentrationsbereiche für hohe Fließgeschwindigkeiten.

Darüber hinaus sind auch entlang des bestehenden Bergischen Panorama-Radwegs sowie den westlich angrenzenden ehemaligen Bahnflächen anstauende Wassermengen zu prognostizieren. Vereinzelt konzentrieren sich zudem Wassermengen an den zum Hang gerichteten Gebäudeseiten an der Straße „Am Laubberg“. Hohe Fließgeschwindigkeiten des Wassers sind vor allem westlich des Radwegs zu erwarten. Diverse Erschließungsstraßen des Gebiets, darunter die Bahnhofstraße, Sülemicker Straße und Am Laubberg sind hiervon betroffen.

Abbildung 11: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen



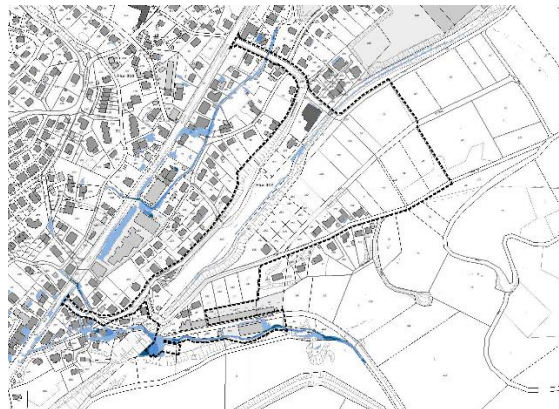
Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregen-gefahrenhinweise-nrw

Das Umweltamt des Oberbergischen Kreises lässt derzeit durch Weber Ingenieure GmbH, Wuppertal, ein Starkregenrisikoversorgemanagement erarbeiten. Hierzu wurden zunächst Gefahrenkarten zu verschiedenen Starkregenszenarien erstellt, darauf aufbauend soll zukünftig ein entsprechendes Handlungskonzept erarbeitet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 66 sollen die Zwischenergebnisse bereits Berücksichtigung finden.

Die nachfolgende Karte stellt den Wasserstand eines 30-jährigen Starkregenereignisses dar. Insgesamt

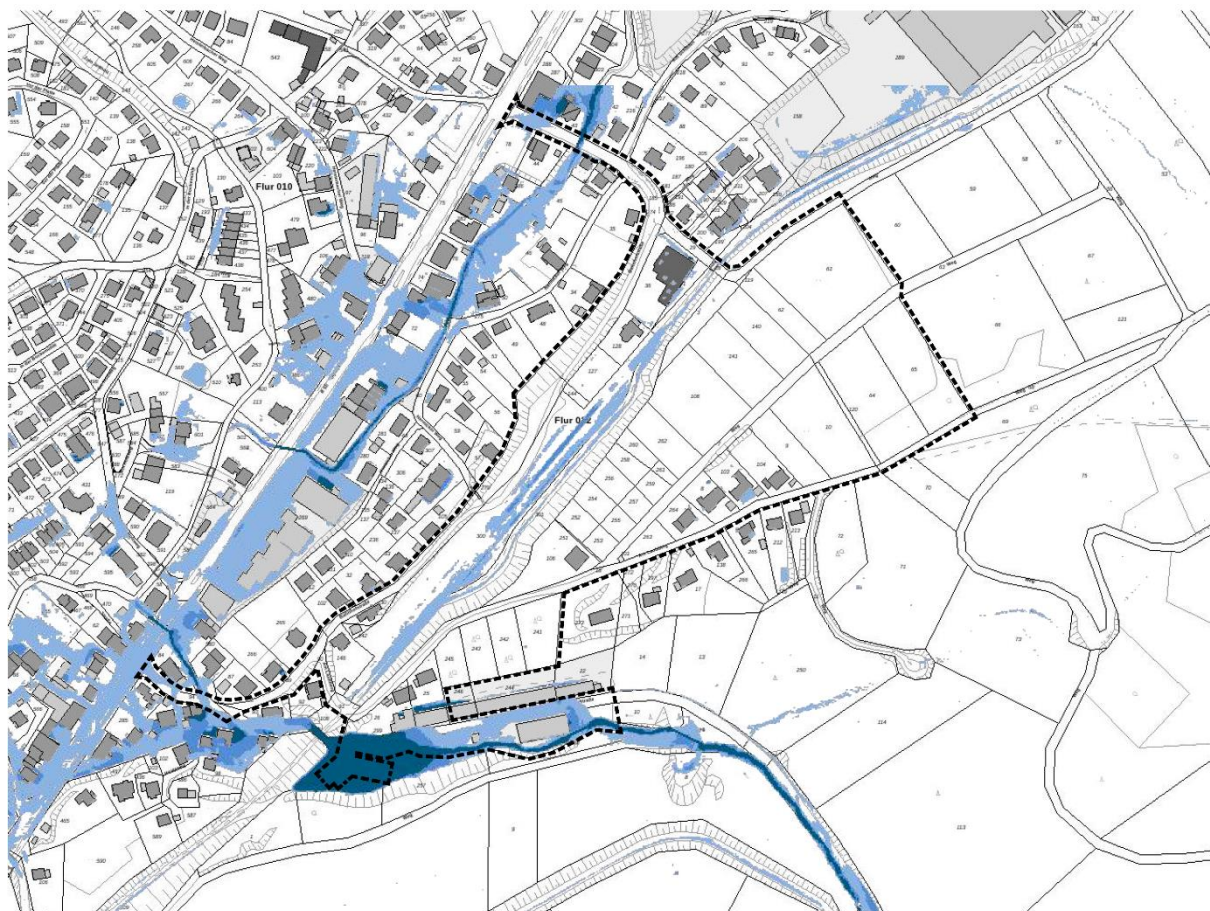
stellt das Gutachten ähnliche Konzentrationsbereiche von anstauendem Niederschlagswasser im Vergleich zur Analyse des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie fest. Die bestehende Parkplatzfläche an der Sülemicker Straße kann Wasserstände von über einem Meter erreichen. Auch die östlich angrenzende gewerbliche Nutzung ist von Wasserständen betroffen. Zudem besteht eine leichte Betroffenheit entlang des Bergischen Panoramawegs und an den angrenzenden, ehemaligen Bahnflächen. In diesem Bereich können Wasserstände von 0,10 – 0,50 m erreicht werden.

Abbildung 12: Starkregenisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 30-jähriges Ereignis



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Weber Ingenieure GmbH

Abbildung 13: Starkregenisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 100-jähriges Ereignis



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Weber Ingenieure GmbH

Bei einer Prognose für ein 100-jähriges Starkregeneignis ist eine deutlich erheblichere Betroffenheit festzustellen. Dies betrifft insbesondere die Sülemi-

cker Straße und die daran angrenzenden Grundstücke. Da der Durchlass unter der ehemaligen Bahnstrecke als nur teilweise wirksam im Modell berücksichtigt wird, ist bei Starkregeneignissen mit einer



Anstauung zu rechnen. Wie bereits im 30-jährlichen Ereignis dargestellt, sind im Bereich des Parkplatzes Wasserstände von über einem Meter zu erwarten. Nach Osten nehmen die prognostizierten Wasserstände ab, betragen dennoch zwischen 0,10 – und 0,50 m. Auch auf den ehemaligen Bahnflächen zwischen Bahnhofstraße und Bergischem Panoramaradweg sind im Falle eines 100-jährigen Ereignisses Wasserstände von bis zu 1 Meter zu erwarten. Entlang des Bergischen Panoramaradwegs und dem parallel verlaufenden Grünstreifen können Wasserstände von 0,10 – 0,50 m auftreten. Die Wasserstände erstrecken sich von der Straße Am Laubberg bis zur Evangelischen Freikirche sowie auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus.

2.1.9 Artenschutz

Vor dem Hintergrund des 2009 novellierten BNatSchG müssen Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu tätigen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66, welcher im Parallelverfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, wurde eine entsprechende Artenschutzprüfung (ASP) durch das Planungsbüro Schumacher GmbH (Wiehl) durchgeführt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im Rahmen des Umweltberichts (Begründung Teil B) des Bebauungsplans dargestellt. Folgend sind die zentralen Ergebnisse zusammengefasst.

Die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde in dem Verfahren zweistufig durchgeführt. Auf der ersten Stufe im Planungsvor-

feld des Bebauungsplanes wurde über Feldbegehung, Absprachen mit der unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises, der Stadt und dem ehrenamtlichen Naturschutz die Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 erstellt. Populationsrelevante Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind auszuschließen. Zum Abschluss der Artenschutzprüfung 1 wurde festgehalten, dass hinsichtlich der Ornithologie, Amphibien, Reptilien und Pflanzen keine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP 2) erforderlich ist. Darüber hinaus wird empfohlen, die Vegetationsbestände entlang des Radweges dahingehend zu schützen, dass eine erneute Kreuzung des Rad-/Gehweges durch ein neues Erschließungssystem vermieden werden sollte.

Vor dem Hintergrund geeigneter Habitatstrukturen sowie der Nennung von neun Fledermausarten für den 3. Quadranten des Messtischblattes 4912 wurde im Rahmen der ASP 2 eine vertiefende Fledermausuntersuchung durch das Büro Dr. Skibbe durchgeführt. Im gesamten Gebiet konnte nur eine Art, die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), festgestellt werden. Essenzielle Fledermaushabitate wurden im gesamten Plangebiet nicht identifiziert. „Die potenziellen Funktionen, die die Gehölze an der Bahn für verschiedene Fledermausarten haben bleiben auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Vor dem Hintergrund, dass ausschließlich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in einem sehr dispers verteilten Muster mit geringer Abundanz das Plangebiet aufgesucht hat, keine Quartiere, die von der Planung betroffen werden könnten angetroffen wurden und keine essenziellen Habitatstrukturen ausgeprägt sind, können Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes für die Ordnung der Fledermäuse ausgeschlossen werden.“

Trotz nicht erforderlicher ASP 2 für Vogelarten wurde festgestellt, dass für die im 3. Quadranten des Messtischblattes 4912 aufgeführten Vogelarten bei einer Umsetzung des Vorhabens, absehbar keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst werden. „Es wird jedoch an dieser Stelle empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten, die mittels ökologischer Baubegleitung vollzogen werden sollen, die zukünftigen Bauflächen noch einmal zu begehen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass zwischenzeitlich auch im Bereich



der zukünftigen Baufelder, insbesondere im Bereich der Gehölzbestände im Wirkungsbereich zukünftiger Bauflächen sich Stare ansiedeln könnten. Falls erforderlich, können so rechtzeitig in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises Maßnahmen zum Schutz der Art entwickelt werden, die es ermöglicht, die Bautätigkeiten ohne Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes vollziehen zu können.“

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit europäischer Vogelarten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.



2.2 Änderungsbereich „Neuenothe Heirick“

2.2.1 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) vom 21. Mai 2001 stellt den Änderungsbereich Neuenothe als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

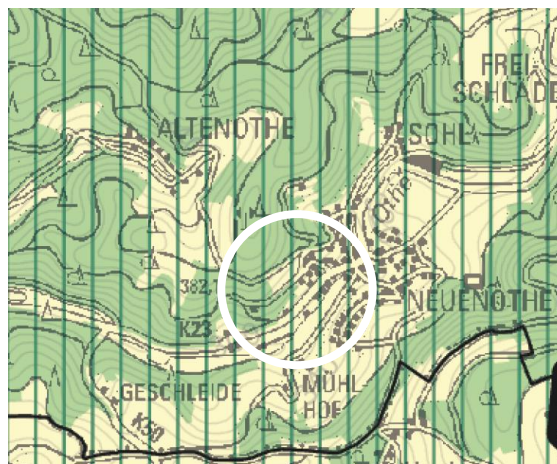
Abbildung 14: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001), Neuenothe



Quelle: Bezirksregierung Köln (2001)

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024) weist den Änderungsbereich der 42. Flächennutzungsplanänderung in Neuenothe weiterhin als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Zusätzlich enthält der Regionalplanelentwurf die Darstellung der Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Abbildung 15: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024), Neuenothe

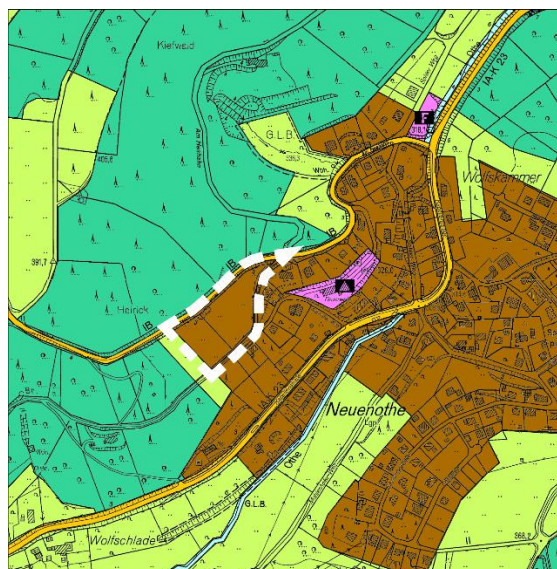


Quelle: Bezirksregierung Köln (2024)

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Neuenothe ein Dorfgebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dar. Auch die angrenzenden Flächen sind als Dorfgebiet dargestellt. Eine Ausnahme bildet das Gelände der freiwilligen Feuerwehr, welches als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt wird. Westlich angrenzend an die Fläche des Änderungsbereiches wird ein Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die weitere Umgebung in Richtung Norden, Westen und Süden weist der aktuelle Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft aus.

Abbildung 16: Derzeitig gültiger Flächennutzungsplan, Neuenothe



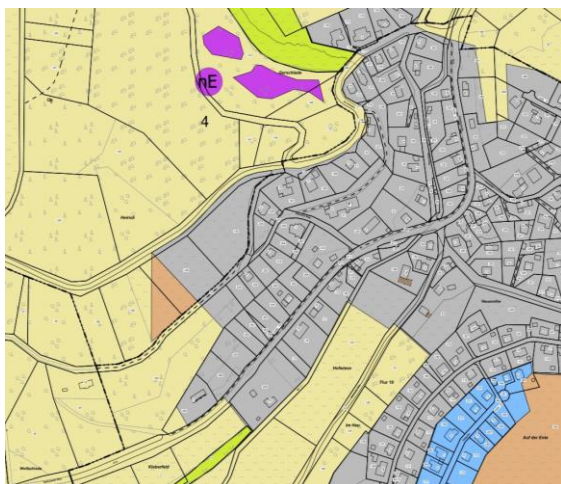
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen auf Grundlage der Stadt Bergneustadt (1983)

Somit entspricht der Flächennutzungsplan derzeit nicht der Realnutzung der Fläche.

2.2.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich 2 der 42. FNP-Änderung befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Abbildung 17: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen



Quelle: RIO Oberbergischer Kreis (https://rio.obk.de/mapbender3/app.php/application/RIO_Klima_Natur_Umwelt?#)

2.2.4 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich 2 der 42. Flächennutzungsplanänderung bestehen weder ein als Satzung beschlossener Bebauungsplan, noch ein laufendes Bebauungsplanverfahren.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Ortslagensatzung nach § 34 BauGB, welche sich über den überwiegenden Teil des bebauten Siedlungskörpers Neuenoths erstreckt.

2.2.5 Verkehrliche Erschließung

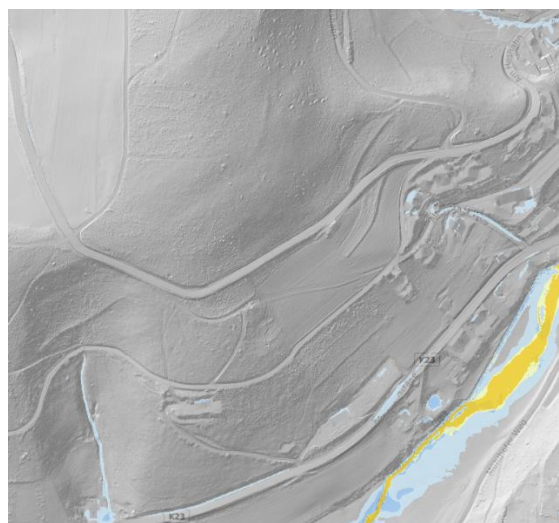
Der Änderungsbereich Neuenothe Heirick befindet sich nördlich der Ortsstraße „Wolfschlader Weg“, welche einen Anschluss an die Bundesstraße B55 (Kölner Straße) bietet. Die B55 ermöglicht einen Anschluss an den Stadtkern Bergneustadts sowie die Anbindung zu den Autobahnen der Umgebung. Die

unmittelbare Erschließung zu der Fläche des Änderungsbereiches Neuenothe Heirick bildet die Straße „Am Heshahn“. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 150 m Luftlinie entfernt und befindet sich auf der Straße „Altenother Weg“. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Fläche besteht kein Erfordernis für weitere Erschließungsmaßnahmen.

2.2.6 Starkregen

Zur Betrachtung der Starkregengefahren wird eine Starkregenhinweiskarte für ein „extremes Ereignis“ des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie herangezogen. Die Karte zeigt für die Fläche des Änderungsbereiches nur minimale Ausprägungen im Falle eines Starkregeneignisses. Mit Blick auf die Beibehaltung der Realnutzung infolge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung zu erwarten.

Abbildung 18: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen, Neuenothe



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw

2.2.7 Artenschutz

Mit der 42. FNP-Änderung im Ortsteil Neuenothe werden aus der Darstellung 0,93 ha Dorfgebietsfläche zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da keine bauliche Nutzung planerisch vorbereitet wird und somit auch keine Änderung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen ist, sind auch keine Auswirkungen auf mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu er-



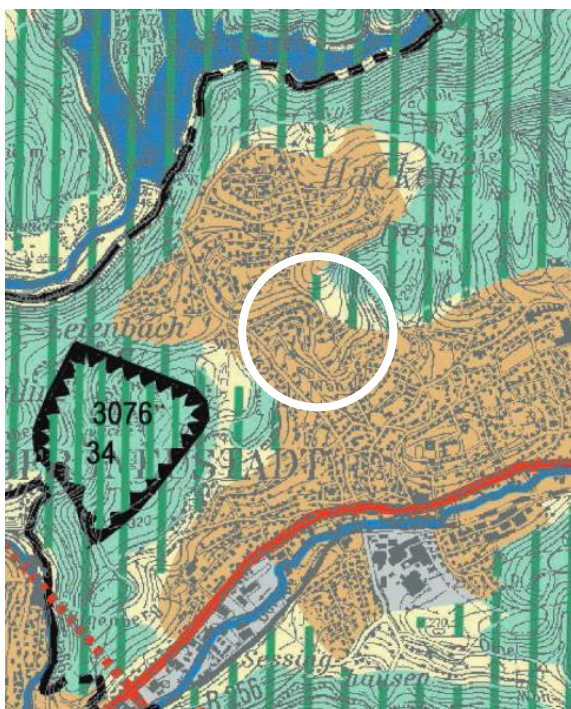
warten. Eine Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, da die Umwidmungen keine Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes vorbereiten werden.

2.3 Änderungsbereich „Bergneustadt Im Geishölzchen“

2.3.1 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) vom 21. Mai 2001 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

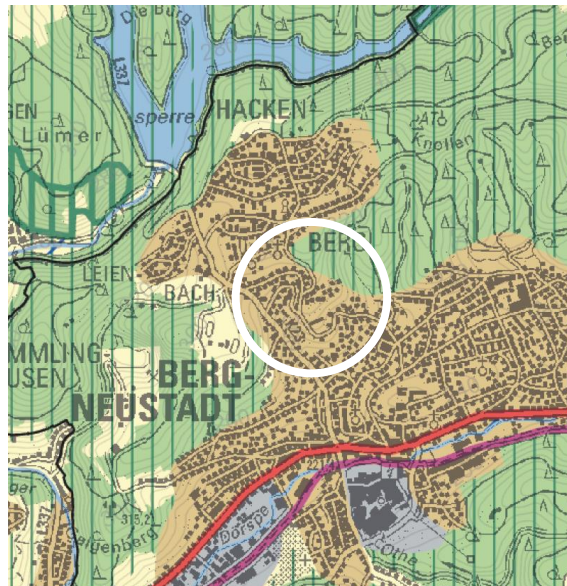
Abbildung 19: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001)



Quelle: Bezirksregierung Köln (2001)

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024) stellt den Änderungsbereich Bergneustadt Im Geishölzchen weiterhin als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Abbildung 20: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024)

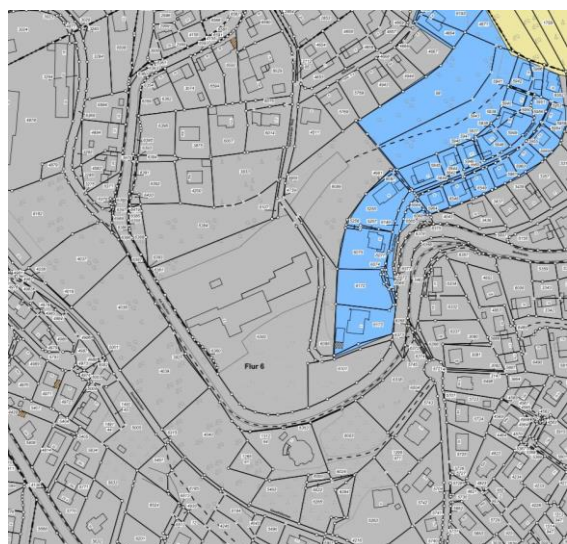


Quelle: Bezirksregierung Köln (2024)

2.3.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich 3 der 42. FNP-Änderung befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

Abbildung 21: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen

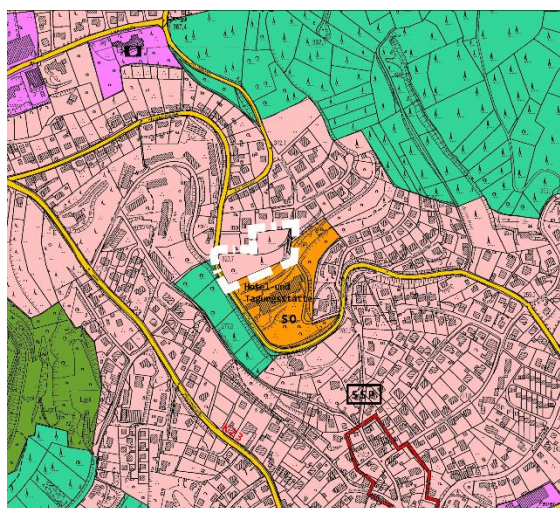


Quelle: RIO Oberbergischer Kreis (https://rio.obk.de/map-bender3/app.php/application/RIO_Klima_Natur_Umwelt?#)

2.3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich 3 eine Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Gleiches gilt für die nördliche Siedlungsstruktur. Südlich ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Tagungsstätte“ ausgewiesen. Westlich der Straße „Am Räschen“ ist bereits eine Waldfläche dargestellt.

Abbildung 22: Derzeitig gültiger Flächennutzungsplan, Bergneustadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen auf Grundlage der Stadt Bergneustadt (1983)

2.3.4 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich 3 der 42. Flächennutzungsplanänderung bestehen weder ein als Satzung beschlossener Bebauungsplan, noch ein laufendes Bebauungsplanverfahren.

2.3.5 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 3 befindet sich unmittelbar an der Straße „Am Räschen“. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Bergneustadt Quellenweg“. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Fläche besteht kein Erfordernis für weitere Erschließungsmaßnahmen.

2.3.6 Starkregen

Für die Betrachtung der Starkregengefahren wird die Starkregenhinweiskarte für ein „extremes Ereignis“ des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie herangezogen.

Abbildung 23: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw

Die Karte zeigt für die Fläche des Änderungsbereiches keine Ausprägungen im Falle eines Starkregeneignisses. Somit ist mit Blick auf die beabsichtigte Beibehaltung der Realnutzung infolge der Flächenutzungsplanänderung mit keinen Gefahrensituationen durch Starkregeneignissen zu rechnen.

2.3.7 Artenschutz

Mit der 42. FNP-Änderung im Änderungsbereich 3 werden 0,54 ha Wohnbaufläche zurückgenommen und als Fläche für Wald dargestellt. Da keine bauliche Nutzung planerisch vorbereitet wird und somit auch keine Änderung der derzeitigen forstwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen ist, sind auch keine Auswirkungen auf mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu erwarten. Eine Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, da die Umwidmungen keine Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes vorbereiten werden.



3 Natur und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan bereitet mögliche bauliche Nutzungen lediglich vor. Erst mit Umsetzung der Planung, basierend auf den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), erfolgt ein Eingriff in Natur- und Landschaft. Der naturschutzrechtliche Fachbeitrag, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren erarbeitet wird, erfasst und bewertet. Darin werden außerdem geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Planungsbereich beschrieben, die im Bebauungsplan Nr. 66 (Parallelverfahren) planungsrechtlich festgesetzt bzw. zugeordnet werden.



4 Inhalt der 42. Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu einer Änderung der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in drei Änderungsbereichen im Stadtgebiet. Im Folgenden werden die Änderungen skizziert und erläutert.

4.1 Änderungsbereich „Wiedenest-Süd“

4.1.1 Teilfläche 1

Wohnbauflächen

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist südlich der Bahnhofstraße eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Nutzung als Personen- und Güterverkehrsstrecke wurde in den 1990er Jahren eingestellt, eine Wiederaufnahme ist nicht geplant. Die Bahnanlagen wurden gemäß Bescheiden des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Köln, vom 23.09.2015 und 08.10.2015 im Sinne des § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) entwidmet. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 16.12.2015. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken wurde die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg gemäß § 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG entlassen und ist damit in die kommunale Bauleitplanung übergegangen.

Die Fläche wird daher in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert. Hiermit wird der Zielsetzung entsprochen, neue Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen, welche sich in einer fußläufigen Entfernung zu den Nahversorgungsangeboten an der Olper Straße befinden. Somit eignet sich diese Fläche in besonderem Maße für barrierefreie Wohnangebote. Mit der Änderung wird der „Bodenschutzklausel“ gemäß § 1a BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche, welche bereits erschlossen ist, kann somit ein wichtiger Beitrag zur Nachverdichtung geleistet werden.

Wie in Kapitel 2.1.1 dargestellt, erfolgte am 26.06.2024 eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und go.Rheinland über die Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Ziel „Z.29 Bestehendes Schienennetz erhalten“ des Regionalplans. Hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 66, welcher im Parallelverfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Sicherung entsprechender Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Grünflächen, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Radweg sowie der Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Eine künftige Reaktivierung der Schienenverbindung nach Dieringhausen wird somit ermöglicht.

Kennzeichnung: Für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, dessen Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Wie in Kapitel 2.1.7 dargestellt, besteht im Bereich der geplanten Wohnbaufläche an der Bahnhofstraße eine Belastung des Bodens. Gemäß der Gefährdungsabschätzung vom 25.10.2024 ist eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch gegenwärtig nur bedingt gegeben. Durch einen Austausch der oberen Bodenschichten vor Aufnahme baulicher Nutzungen kann eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan dient der Information späterer Nutzerinnen und Nutzer über mögliche Gefährdungen und Erschwerungen, dass vor Planverwirklichung entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

4.1.2 Teilfläche 2

Wohnbauflächen

In dem Teilbereich 2 wird im Süden künftig eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der geplanten Siedlungskörpererweiterung soll die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Straße „Am Laubberg“ nach Nordosten fortgeführt werden. Es wird die planerische Zielsetzung verfolgt, an die bestehende Erschließungssituation anzuschließen und die Neuversiegelung somit zu minimieren. Zugleich wird hiermit der anspruchsvollen topographischen Situation entsprochen, welche eine an den Höhenlinien orientierte Erschließung erfordert.



In der Teilfläche 2 des Änderungsbereichs Wiedenest-Süd wird, gemäß dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt, eine Inanspruchnahme von Flächen für Wald als auch Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Für diese Flächen ist die Darstellung als Wohnbaufläche geplant. Insgesamt sollen ca. 0,57 ha Fläche für die Landwirtschaft sowie 0,08 ha Fläche für Wald zugunsten von Bauflächen umgewandelt werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) ist die Inanspruchnahme zu begründen.

Die zu ändernde landwirtschaftliche Fläche weist aufgrund der isolierten Lage sowie der Größe lediglich einen geringen Wert als Nutzfläche auf.

Der perspektivische Nutzen im Rahmen einer Arrondierung des Siedlungskörpers wird hingegen deutlich höher bewertet, da somit die bestehende Erschließung der Straße „Am Laubberg“ räumlich fortgeführt werden kann. Da die Erschließung des beabsichtigten Wohngebiets durch die topographische Situation deutlich erschwert ist, ist eine an dem Höhenverlauf orientierte Erschließung zugunsten einer geringen Flächenversiegelung zu präferieren. Hierzu ist die Inanspruchnahme der Fläche für die Landwirtschaft erforderlich. Die angestrebte Nutzung einer Wohnbaufläche kann somit nicht an anderer Stelle realisiert werden.

Die geplante Überplanung der Fläche für Wald umfasst lediglich die Fläche des derzeitigen Wirtschaftsweges, welcher im Zuge der angestrebten Bebauung des Gebietes zu einer Erschließungsstraße ausgebaut werden soll. Wie bereits im vorherigen Absatz dargestellt, ist zur Reduzierung der versiegelten Fläche eine Erschließung entlang der Höhenlinien erforderlich. Zur Minimierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme soll demnach die vorhandene Wegfläche genutzt werden. Eine parallel verlaufende Straße würde den Interessen zuwiderlaufen. Die angestrebte Nutzung kann somit nicht an anderer Stelle realisiert werden.

In den Änderungsbereichen 2 und 3 erfolgt jeweils eine Rücknahme von Bauflächen. Entsprechend der Flächenbilanz in Kapitel 4.4 kann hier die Rücknahme von Flächen für Wald und für die Landwirtschaft überkompensiert werden. Bilanziell erfolgt insge-

samt im Rahmen der 42. Flächennutzungsplanänderung eine Neuausweisung von 0,51 ha Fläche für Wald sowie von 0,36 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Das geplante Wohngebiet im Änderungsbereich Wiedenest-Süd 2 soll künftig im Osten durch eine umfangreiche Grünfläche räumlich abgeschlossen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Grünfläche geplant, welche das Wohngebiet einfasst. Insbesondere soll jedoch hierdurch ein entsprechender Abstand von der Wohnbebauung zur beabsichtigten gewerblichen Entwicklung östlich der Grünfläche gesichert werden. Hiermit wird das Trennungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt. Zugleich soll mithilfe der Grünfläche ein ökologischer Ausgleich für Versiegelungen im Umfeld geschaffen werden.

4.1.3 Teilfläche 3

Gemischte Baufläche

Im Rahmen der 42. Flächennutzungsplanänderung soll für den Änderungsbereich 3 künftig eine Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden. Wie in Kapitel 2.1.1 dargestellt, wird die Teilfläche 3 gemäß dem aktuellen Regionalplan-Konzept (Stand 2021) als Waldbereich dargestellt, befindet sich jedoch am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Es wird jedoch auf die planerische Unschärfe des Regionalplans hingewiesen.

Die Fläche soll, entsprechend der tatsächlichen Realnutzung, im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden. Um der in § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen, wird somit eine doppelseitige Erschließung der Sülémicker Straße sichergestellt. Durch die Darstellung als Gemischte Baufläche wird Raum für künftige Entwicklungen geschaffen. Die zu ändernde Fläche eignet sich unter anderem aufgrund der Randlage östlich der ehemaligen Bahntrasse sowie der angrenzenden Gemischten Baufläche als Gemischte Baufläche. In unmittelbarer Nähe zum Wald und dem starken Gefälle wird planerisch vor allem eine kleinteilige und störungsarme Mischnutzung vorgesehen.



4.2 Änderungsbereich „Neuenothe Heirick“ Fläche für die Landwirtschaft

Im bislang rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Rücknahme von Bauflächen soll die Fläche künftig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, was der aktuellen Realnutzung entspricht. Aufgrund des in Kapitel 1.1 benannten Überhangs der bestehenden FNP-Reserveflächen gegenüber den errechneten Siedlungsflächenbedarfen ist eine Bauflächenrücknahme erforderlich. Die Fläche in Neuenothe eignet sich hierfür in hohem Maße.

Aufgrund der vorhandenen Topographie ist die Bebaubarkeit der Fläche mit Einschränkungen verbunden. Die vorherrschende kleinteilige Bebauung im Ortsteil Neuenothe widerstrebt der städtebaulichen Zielsetzung der 42. FNP-Änderung, eine kompakte und dichte Wohnbebauung in integrierter Lage zu realisieren. Insbesondere die Nachfrage nach barrierefreien Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren können nicht durch die Wohnbaufläche am Rand des Ortsteils gedeckt werden. Darüber hinaus soll durch die Rücknahme der Baufläche, die Inanspruchnahme des Außenbereichs reduziert werden. Einer Zersiedelung wird damit entgegengewirkt.

Unter dem planerischen Ziel der Flächeneinsparung und dem Ziel der Innenentwicklung soll daher für diesen Änderungsbereich künftig eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

4.3 Änderungsbereich „Bergneustadt Im Geishölzchen“

Waldfläche

Die bislang im Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellte Wohnbaufläche wird künftig als Fläche für Wald ausgewiesen, was der derzeitigen Realnutzung der Fläche entspricht. Aufgrund des in Kapitel 1.1 benannten Überhangs der bestehenden FNP-Reserveflächen gegenüber den errechneten Siedlungsflächenbedarfen ist eine Bauflächenrücknahme erforderlich.

Der Änderungsbereich 3 weist, mit Blick auf die umgebende Bestandsbebauung, keine optimalen Bedingungen für eine Wohnbebauung auf. Eine effiziente und flächensparende Bebauung wird insbesondere durch den Grundstückszuschnitt und die Topographie erschwert.

Durch den Erhalt der Waldfläche ergeben sich hingegen verschiedene Vorteile für eine klimawandelangepasste Stadtplanung: Durch den Erhalt der Waldfläche kann die kühlende Funktion der Fläche dauerhaft gesichert werden. Zusätzlich wird dem Erhalt von unversiegelten und naturnahen Flächen im Siedlungskontext auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen eine hohe Bedeutung beigegeben.

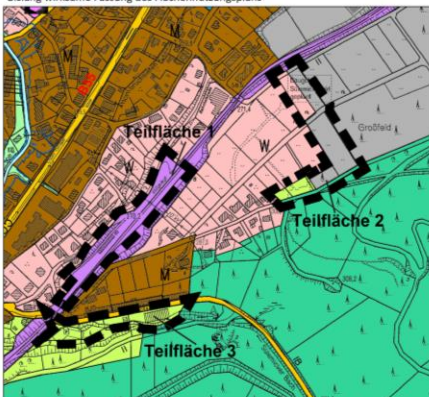


4.4 Flächennutzungsplanänderungsdarstellung und Flächenbilanz

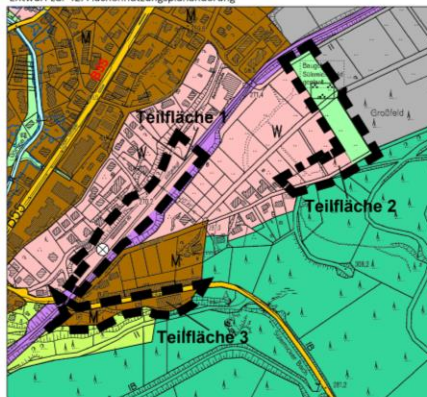
Abbildung 24: Entwurf der 42. Flächennutzungsplanänderung

Änderungsbereich 1 "Wiedenest-Süd"

Bislang wirksame Fassung des Flächennutzungsplans

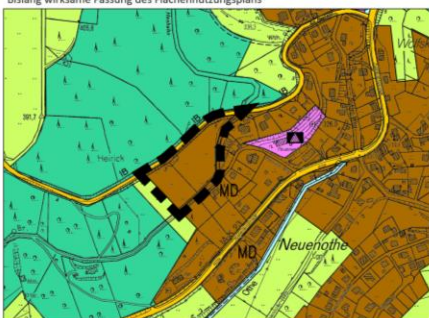


Entwurf zur 42. Flächennutzungsplanänderung

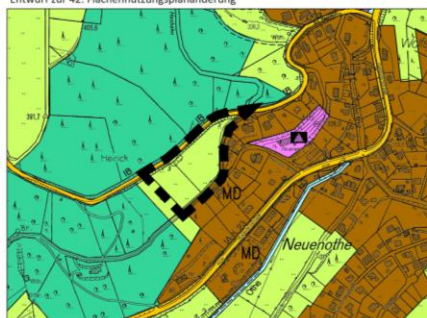


Änderungsbereich 2 "Neuenothe Heirick"

Bislang wirksame Fassung des Flächennutzungsplans

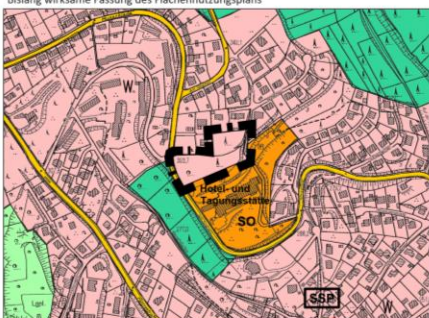


Entwurf zur 42. Flächennutzungsplanänderung

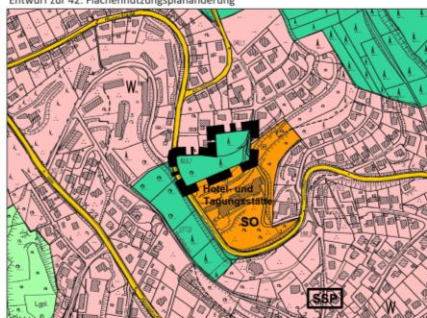


Änderungsbereich 3 "Bergneustadt Im Geishölzchen"

Bislang wirksame Fassung des Flächennutzungsplans



Entwurf zur 42. Flächennutzungsplanänderung



Legende

Art der baulichen Nutzung

- § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - W Wohnbauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - M Gemischte Bauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - MD Dorfgebiete (gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
 - G Gewerbliche Bauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - SO Sondergebiete (gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)

Flächen für den Gemeindebedarf

- § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB
 - Flächen für den Gemeindebedarf
 - Zweckbestimmung - Schule
 - Zweckbestimmung - Feuerwehr
 - Zweckbestimmung - Kirche
 - Zweckbestimmung - Kindergarten

Denkmalschutz

- § 5 Abs. 4 BauGB
 - Umgrenzung einer Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Flächen für den Verkehr

- § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
 - verkehrsichtige Straße
 - Fläche für Bahnanlagen

Grünflächen

- § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB
 - Grünflächen oder sonstige für das Ortsbild bedeutsame Freiflächen
 - Zweckbestimmung - Parkanlage

Wasserwirtschaft

- § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB
 - Wasserflächen

Flächen die Landwirtschaft und Wald

- § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche für Wald

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereiche der Änderungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung
- Teilfläche
- Teilflächen der Änderungsbereiche
- Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am die 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am bis ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom bis statt.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis einschließlich Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am beschlossen den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

6. Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat gemäß § 8 Abs. 3 BauGB am die 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und festgesetzt.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

7. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 42. Änderung des FNP mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift, einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensschritte, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer der geltenden Fassung beachtet wurden.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

8. Feststellungsbeschluss

Die Bezirksregierung Köln hat gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom die 42. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

Köln, den

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

9. Bekanntmachung

Die Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

Bergneustadt, den

Der Bürgermeister

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.

Stadt Bergneustadt

Entwurf zur Offenlage der 42. Flächennutzungsplanänderung
Stand November 2024
Maßstab 1:5.000



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Oktober 2024)

Darstellung basiert auf Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt (1983) und Deutscher Grundkarte (2016)



Tabelle 1: Flächenbilanz der 42. Flächennutzungsplanänderung

Bezeichnung		ca. ha
Ist-Zustand		
Änderungsbereich 1		
- Teilfläche 1	Fläche für Bahnanlagen	0,77
- Teilfläche 2	Gewerbliche Baufläche	0,65
	Wohnbaufläche	0,18
	Fläche für die Landwirtschaft	0,13
	Fläche für Wald	0,08
- Teilfläche 3	Fläche für Landwirtschaft	0,44
Änderungsbereich 2	Dorfgebiet	0,93
Änderungsbereich 3	Wohnbaufläche	0,59
Soll-Zustand		
Änderungsbereich 1		
- Teilfläche 1	Wohnbaufläche	0,77
- Teilfläche 2	Grünfläche	0,76
	Wohnbaufläche	0,28
- Teilfläche 3	Gemischte Baufläche	0,44
Änderungsbereich 2	Fläche für die Landwirtschaft	0,93
Änderungsbereich 3	Fläche für Wald	0,59
Geltungsbereich gesamt		3,77

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



5 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die Auswirkungen der Planung im Rahmen der Begründung darzustellen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Inanspruchnahme der Fläche lediglich vorbereitet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Gemäß §§ 1a Abs. 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die 42. Flächennutzungsplanänderung wird im Stadtteil Wiedenest die Entwicklung eines Wohngebietes sowie einer Gemischten Baufläche planerisch vorbereitet, um die Arrondierung des Siedlungskörpers sicherzustellen. Hierbei erfolgt unter anderem die Konversion eines ehemaligen Bahnhofsgeländes. Somit kann die Neuinanspruchnahme von Siedlungsfläche, entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, möglichst reduziert werden. Durch die Überplanung der vorhandenen Bebauungspläne erfolgt in überwiegenden Teilen des Gebietes lediglich eine Anpassung an aktuelle planerische Maßgaben und Zielsetzungen. Durch die Integration der bestehenden Siedlungssplitter durch die Arrondierung des Siedlungskörpers wird der Stadtteil Wiedenest entsprechend baulich abgeschlossen.

Hiermit wird die Möglichkeit eröffnet, in geringer Entfernung zu den bestehenden Versorgungsangeboten ein neues Wohnangebot zu schaffen, welches insbesondere an Seniorinnen und Senioren gerichtet werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 66 soll eine dichte Bebauung ermöglicht werden,

womit der bestehende Bebauungsplan Nr. 45 zugunsten klimaangepasster Vorgaben überplant wird. Um eine möglichst effiziente Bebauung und Erschließung zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Wohnbauflächen sowie Gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan auszuweisen. Dies ist insbesondere aufgrund der anspruchsvollen Topographie und den damit verbundenen Restriktionen bei der Erschließung und Grundstücksausnutzbarkeit erforderlich.

Vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut „Fläche“, werden zwar in Wiedenest bilanziell neue Wohnbauflächen von 1,05 ha sowie Gemischte Bauflächen von 0,44 ha geschaffen, zugleich jedoch die potenziellen Siedlungsflächen Neuenothe Heirick und Bergneustadt Im Geishölzchen zurückgenommen. Die Rücknahme von Bauflächen beträgt in Neuenothe 0,93 ha, in Bergneustadt 0,59 ha. Somit erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans insgesamt eine Rücknahme von Bauflächen. In den Änderungsbereichen Neuenothe Heirick und Bergneustadt Im Geishölzchen wäre eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen aufgrund der bisherigen Darstellungen als „Dorfgebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ ebenfalls möglich.

Die Bauflächenrücknahme in Neuenothe Heirick eignet sich insbesondere, um eine weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB zu vermeiden. Aufgrund der peripheren Lage im Stadtgebiet eignet sich die Fläche nicht für das angestrebte barrierefreie Wohnangebot. Die Fläche Bergneustadt Im Geishölzchen weist derzeit als Waldfläche im Verbund mit weiteren innerstädtischen Grün- und Waldflächen eine wichtige Funktion zur Klimawandelanpassung auf. Die Fläche kann somit dauerhaft gesichert werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wäre eine Nutzung beider Bauflächen nur eingeschränkt möglich, während die Neuausweisung in Wiedenest an der Bahnhofstraße durch optimale topographische Verhältnisse für den Wohnungsbau gekennzeichnet ist.

Im Zuge der 42. Flächennutzungsplanänderung in Änderungsbereich werden zugleich in Wiedenest 0,08 ha Fläche für Wald sowie 0,57 ha Fläche für die Landwirtschaft aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entzogen. Gleichmaßen erfolgt jedoch



in Neuenothe Heirick sowie Bergneustadt Im Geishölzchen die Neuausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft von 0,93 ha sowie einer Fläche für Wald in einem Umfang von 0,59 ha. Durch die Rücknahme der Bauflächen kann ein Entzug der Realnutzungen, Waldfläche bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche, dauerhaft vermieden werden. Die Inanspruchnahme der Flächen wird dementsprechend deutlich überkompensiert. Zusätzlich erfolgt in Bergneustadt-Wiedenest die Neuausweisung einer 0,76 ha großen Grünfläche als Puffer zur Gewerblichen Baufläche.



6 Standortalternativen

Die Stadt Bergneustadt verfolgt das Ziel, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Anlass ist hierfür die negative demographische Entwicklung der Stadt, die sich unter anderem auf die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnbauflächen zurückführen lässt. Die Schrumpfungstendenzen sollen mit neuen und diversifizierten Wohnangeboten aufgefangen werden.

Zielgruppen für das neue Wohngebiet sind im Zuge des demographischen Wandels insbesondere Seniorinnen und Senioren, von denen eine hohe Nachfrage nach barrierefreien Wohnangeboten zu erwarten ist. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Bergneustadt das Ziel, den Zuzug aus anderen Regionen wie den Ballungszentren Köln, Düsseldorf und Bonn, aber auch dem Ruhrgebiet zu begünstigen. Hierzu kommen vor allem junge Familien infrage.

Eine Bestandsentwicklung im Stadtgebiet, z. B. durch die Bebauung von Baulücken, Nachverdichtung und Umbau bestehender Gebäude, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgsversprechend. Aufgrund der begrenzten Instrumente zur kommunalen Einflussnahme ist derzeit davon auszugehen, dass die demographischen Entwicklungen nicht alleine durch eine Bestandsentwicklung aufgefangen werden können. Insofern ist eine Neubaumentwicklung alternativlos.

Aus der formulierten Zielsetzung ergeben sich städtebauliche Lagefaktoren. Primär ist es erforderlich, die Wohnbauflächen in städtebaulich integrierter Lage bereitzustellen. Hierzu zählen ein vorhandenes Versorgungsangebot sowie eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und sonstige Angebote des nichtmotorisierten Individualverkehrs. Zur Realisierung einer möglichst effizienten und flächensparsamen Bebauung ist zusätzlich eine möglichst flach geneigte Topographie erforderlich. Durch die Nähe zum geplanten Gewerbegebiet Schlöten II sind zudem Synergien durch die Nähe von Arbeits- und Wohnnutzungen zu erwarten.

Aufgrund der Vorgaben der Regionalplanung (GEP für den Regierungsbezirk Köln; Entwurf zur Neuaufrstellung des Regionalplans) bestehen keine weiteren

Flächen relevanter Größenordnung, um eine entsprechende Wohnbauentwicklung anzustoßen. Die Fläche in Wiedenest ist somit für die angestrebte Entwicklung alternativlos.

Im Rahmen der Bauflächenrücknahme im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplans war es von hoher Relevanz, für eine künftige Wohnbauentwicklung möglichst ungeeignete Flächen im Siedlungsgefüge zu identifizieren und diese der planerischen Perspektive des Flächennutzungsplans zu entziehen. Ungeeignet meint, dass Flächen aufgrund von langfristigen Restriktionen wie der Topographie, Immissionsvorbelastung, Bodenverhältnissen etc. nur eingeschränkt nutzbar sind. Darüber hinaus wurde bewertet, auf welchen Flächen eine effiziente Bebauung durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Erschließung möglich ist. Gleichmaßen wurde die Realnutzung der Flächen aktuellen Siedlungsgefüge berücksichtigt.

Die ausgewählten Flächen „Neuenothe Heirick“ und „Bergneustadt Im Geishölzchen“ sind insofern besonders geeignet für eine Rücknahme der Bauflächen.

Im Falle der "Null-Variante", also einer Nicht-Durchführung der Planung, würde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 unverändert bestehen bleiben. Dies betrifft z. B. den Erhalt der bestehenden Ackerfläche, welche auch zu Naherholungszwecken genutzt wird. Durch die ausbleibende Bebauung würde einerseits keine Neuversiegelung entstehen. Andererseits würden die bestehende Brachfläche des ehemaligen Bahnhofs und die Siedlungssplitter unverändert bestehen bleiben. Eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung mit den Zielen einer kompakten Stadt wäre somit nicht möglich.

Da für die Planung keine alternative Fläche zur Verfügung steht, würde sich die ausbleibende Wohnbauentwicklung voraussichtlich auf die Demographie und die sozialen Infrastrukturen in Bergneustadt auswirken: ohne die geplante Wohnbauentwicklung könnten jedoch wichtige soziale Infrastrukturen wie Schulen und Kindergärten nicht mehr tragfähig sein. Kaufkraftverluste in der Stadt Bergneustadt wären ebenfalls zu erwarten.



Kurz- bis mittelfristig ist zu erwarten, dass ein erhebliches Defizit an barrierefreien Wohnangeboten entsteht, wodurch insbesondere der zunehmende Anteil der älteren Bevölkerung sowie mit Behinderungen benachteiligt würde. Zudem bliebe ein dringend benötigter Impuls auf dem Wohnungsmarkt aus, der zur Anziehung junger Familien beitragen könnte. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist somit nicht nur eine Frage der Flächennutzung, sondern auch eine strategische Entscheidung zur Sicherung der sozialen und wirtschaftlichen Zukunft der Stadt Bergneustadt.



7 Umweltbericht

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Ziel der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist es, alle erheblichen negativen Umweltwirkungen zu vermeiden, zu vermindern und, wo nicht anders möglich, die Wirkungen auszugleichen bzw. funktional durch entsprechende Maßnahmen zu ersetzen. Sie bildet somit den wesentlichen Part bei der Ermittlung und Abwägung über umweltrelevante Wirkungen im Bauleitplanverfahren. Die Ergebnisse werden gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) und wird durch das Planungsbüro Schumacher GmbH (Wiehl) erstellt.

„Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Klima, Luft, Landschaft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter, Emissionen, Abfall, Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Wechselwirkungen untersucht und bewertet.

Zur Vermeidung unnötiger Tötungs- und Verletzungsrisiken werden Fällarbeiten auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März beschränkt (Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung).

Die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft und Wald konnte auf das notwendigste Minimum beschränkt werden.

In der Gegenüberstellung Flächennutzungen / Bestand und 42. Änderung weist diese eine ökologisch positive Bilanz auf. Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass im Änderungsbereich 1 Flächen für Bahnanlagen in gut durchgrünte Wohnbauflächen und im größeren Umfang gewerbliche Bauflächen in eine Grünfläche umgewidmet werden. Ferner werden im Änderungsbereich 2 Neuenothe Heirick Dorfgebiete in Flächen für die Landwirtschaft und im Änderungsbereich 3 Bergneustadt Im Geishölzchen Wohnbauflächen in Flächen für Wald umgewidmet.

Erhebliche Risiken, insbesondere im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen gehen aufgrund der hier festgesetzten Nutzungen von der Planung nicht aus.

Kumulative Wirkungen von parallellaufenden Planungen, hier das zukünftige Gewerbegebiet Schlöten werden berücksichtigt.

Alternativstandorte gibt es in Bergneustadt nicht. Die Planung ist mit den Belangen der Raumordnung vereinbar. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen ist für die Umsetzung der Planung zwingend notwendig. Sie wurde auf das Mindestmaß reduziert.

Grundsätzlich kann bei Beachtung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden, sowohl die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Umsetzung des BP Nr. 66 „Wiedenest Süd“, der aus der 42. Änderung entwickelt wird, umweltverträglich vollzogen werden.“



Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtskarte der Änderungsbereiche	2
Abbildung 2: Änderungsbereich 1 „Wiedenest Süd“	3
Abbildung 3: Änderungsbereich 2 „Neuenothe Heirick“	3
Abbildung 4: Änderungsbereich 3 „Bergneustadt im Geishölzchen“	4
Abbildung 5: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001)	5
Abbildung 6: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024)	5
Abbildung 7: Änderungsbereich Wiedenest-Süd	6
Abbildung 8: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen	7
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 41	7
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“	7
Abbildung 11: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen	12
Abbildung 12: Starkregenrisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 30-jähriges Ereignis	13
Abbildung 13: Starkregenrisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 100-jähriges Ereignis	13
Abbildung 12: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001), Neuenothe	16
Abbildung 13: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024), Neuenothe	16
Abbildung 14: Derzeitig gültiger Flächennutzungsplan, Neuenothe	16
Abbildung 15: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen	17
Abbildung 16: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen, Neuenothe	17
Abbildung 17: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001)	18
Abbildung 18: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024)	18



Abbildung 19: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen	18
Abbildung 20: Derzeitig gültiger Flächennutzungsplan, Bergneustadt	19
Abbildung 21: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen	19
Abbildung 22: Entwurf der 42. Flächennutzungsplanänderung	24

Tabelle

Tabelle 1: Flächenbilanz der 42. Flächennutzungsplanänderung	25
--	----



8 Literatur

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Wiehl: Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis 2024. Abrufbar unter: https://www.gars.nrw/images/user/GA_OBK/gmb/obk_pdf-gmb2024-20240325-173154.pdf

empirica ag, Bonn: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017. Abrufbar unter: https://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles/amt_61/empirica_regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_obk_2017.pdf.

Donner & Marenbach, Wiehl: Erschließung Wohngebiet Wiedenest-Süd, Variantenuntersuchung 1.

Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen, Gummersbach: Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung, Aussagen zu Hydrogeologie und Versickerung sowie Angaben zur Herstellung der Abtrags-/Auftragsbereiche und der allgemeinen Bebaubarkeit für die Erschließung des Wohnbaugebiets „Wiedenest Süd“ in Bergneustadt, 17.03.2022.

Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen, Gummersbach, Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zu Kanal- und Straßenbau für das B-Plan-Gebiet Nr. 66 „Wiedenest Süd“ in Bergneustadt, Bahnhofstraße, 30.09.2022.

Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen, Gummersbach: Entsorgungstechnische Überprüfung von Bodenaushub, 17.03.2022.

Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen, Gummersbach: Altlastentechnische Bewertung, 17.01.2023. .

Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen, Gummersbach: Überprüfung der Versickerungsfähigkeit (Ergänzung zum Baugrundgutachten B0290322 v. 17.03.2022), 07.09.2023.

Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen, Gummersbach: Orientierende umwelttechnische Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung auf einer Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Bahnhofes Wiedenest, Bergneustadt, B-Plan 66 Wiedenest Süd, 25.10.2024.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Statistisches Landesamt: Kommunalprofil Bergneustadt, Stand 23.05.2024. Abrufbar unter: <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofil/I05374004.pdf>

Planungsbüro Schumacher GmbH, Wiehl: Umweltbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergneustadt, November 2024.

Planungsbüro Schumacher GmbH, Wiehl: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wiedenest-Süd“, November 2024.

Weber Ingenieure, Wuppertal: Vorabzug - Starkregenrisikomanagement Oberbergischer Kreis, Stand: 24.06.2024.

empirica ag, Bonn: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017. Abrufbar unter: https://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles/amt_61/empirica_regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_obk_2017.pdf.