



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 66 „Wienenest-Süd“

Entwurf der Begründung zur öffentlichen Auslegung

Gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand November 2024



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Bebauungspläne	7
2.5	Verortung und Realnutzung	12
2.6	Infrastruktureinrichtungen	14
2.7	Verkehrliche Erschließung	14
2.8	Mobilität	17
2.9	Ver- und Entsorgung	18
2.10	Boden, Baugrund und Versickerung	19
2.11	Starkregen	22
2.12	Eigentumsverhältnisse	24
2.13	Artenschutz	24
3	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	26
3.1	Städtebauliches Konzept	26
3.2	Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiete	27
3.3	Art der baulichen Nutzung – Mischgebiete	28
3.4	Maß der baulichen Nutzung	29
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	31
3.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen	33
3.7	Fläche für den Gemeinbedarf	34
3.8	Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	34
3.9	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	34
3.10	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	34
3.11	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	36
3.12	Öffentliche und private Grünflächen	36
3.13	Wasserfläche	37
3.14	Aufschüttungen und Abgrabungen	38
3.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
3.16	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	38
3.17	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Teile des Bebauungsplangebietes	39

3.18	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
3.19	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Schäden durch Starkregen	40
3.20	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	41
3.21	Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	41
3.22	Räumlicher Geltungsbereich	41
3.23	Örtliche Bauvorschriften	42
3.24	Kennzeichnung	43
3.25	Hinweise	43
3.26	Flächenbilanz	44
4	Umweltbelange	45
5	Auswirkungen und Kosten	46
6	Standortalternativen	48
7	Literatur, Bebauungsplanunterlagen und Fachgutachten	49

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 beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtteil Wiedenest, um dort ein neues Wohn- und Mischgebiet zu schaffen.

Anlass der angestrebten 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 gleichzeitig ein deutlicher Anstieg 12,4 % der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) prognostiziert. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist damit deutlich negativer als der NRW-weite Durchschnitt aller Städte und Gemeinden. Mit einer möglichen Schrumpfung der Bevölkerung sind einerseits mögliche Funktionsverluste (z. B. Schulstandorte, Einzelhandel) zu erwarten, denen entgegengewirkt werden soll. 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.

Die Fläche in Wiedenest stellt die letzte Fläche signifikanter Größenordnung in der Stadt Bergneustadt dar, die in den nächsten Jahren entwickelt werden kann. Dies beruht auf dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln, der keine weiteren großen Flächen 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 wurden bereits im November 2022 in einer Eigentümerveranstaltung sowie im Juni 2023 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt jedoch in zwei unabhängigen bauleitplanerischen Verfahren, bei denen die jeweiligen Gebietstypen getrennt werden.

Mithilfe eines neuen attraktiven Wohngebiets, in Verbindung mit dem angrenzend geplanten Gewerbegebiet, 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 zum Ruhrgebiet, sind zudem Überschwappeffekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Weitere Trends wie das „neue Arbeiten“ (z. B. Homeoffice) sollen mit der Wohnbauentwicklung ebenfalls genutzt werden, da diese Bergneustadt als Wohnstandort begünstigen. Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung sollen zudem neue Impulse auf dem Arbeitsmarkt gesetzt werden.

In dem Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis 2024 (Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis) ist dargestellt, dass insbesondere aus der Region „Köln – Bonn und westliche Nachbarn“ mit ca. 12 % in fünf Jahren ein wesentlicher Anteil der Grundstückskäufer stammt. Insgesamt beträgt der Anteil nicht aus

dem OBK stammender Käufer im Fünfjahresmittel ca. 25 %. Somit besteht auch außerhalb der Stadt Bergneustadt und dem Oberbergischen Kreis eine Zielgruppe für Wohnangebote in Bergneustadt.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ verfügt bereits durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ über bestehendes Baurecht. Dieser kann jedoch aus verschiedenen Gründen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht genutzt werden (siehe Kapitel 2.4). Darüber hinaus befinden sich Teile des Geltungsbereichs im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, weshalb für die bauliche Umsetzung ein Bebauungsplan erforderlich ist. Zudem erfordern die topographischen Verhältnisse und die Größe des Gebiets eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die mithilfe des Bebauungsplans Nr. 66 auf Basis des städtebaulichen Konzepts geregelt werden soll.

Durch die verbindliche Bauleitplanung soll eine Bebauung der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche „Sülemickerfeld“, welche auch zu Naherholungszwecken genutzt wird, planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die Überplanung des bestehenden Baurechts in überwiegenden Teilen des Bebauungsplans Nr. 66 soll sichergestellt werden, dass eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden im Stadtgebiet entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vermieden wird. Durch verschiedene Festsetzungen sollen die zeitgemäßen Anforderungen an einen effizienten, klimaschonenden und resilienten Städtebau sichergestellt werden. Im Zuge der Planung ist eine Integration der vorhandenen Siedlungssplitter im Siedlungsgefüge beabsichtigt. Somit erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Einfügung der Planung.

Neben dem geplanten Neubaugebiet sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans der Verlauf der Bahnhofstraße und Sülemicker Straße nach Westen bis zur Olper Straße integriert. Hiermit wird den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen des Gebiets entsprochen, die aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen nötig werden.

Der südliche Teilbereich entlang der Sülemicker Straße, der zu wesentlichen Teilen bebaut ist, wird

ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 aufgenommen. Hiermit soll eine städtebauliche Entwicklung in einem geordneten Rahmen nach § 30 BauGB am Rande des Siedlungskörpers ermöglicht werden, da sich Teile des südlichen Bereichs im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Geltungsbereich wird durch den Verlauf des Sülemicker Bachs abgeschlossen. Somit definiert der Bach mit seinen naturräumlichen Gegebenheiten den Abschluss des Siedlungskörpers.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Laufe des Verfahrens basiert der Entwurf des Bebauungsplans auf einer weiterentwickelten Version der städtebaulichen Planung. Im Vergleich zu der öffentlich vorgestellten Konzeption wurden im Laufe des Verfahrens insbesondere Änderungen hinsichtlich der Erschließung des Gebietes getroffen. Der städtebauliche Rahmenplan, welcher in Kapitel 3.1 dargestellt wird, wurde entsprechend weiterentwickelt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ befindet sich im Südosten des Stadtteils Wiedenest in der gleichnamigen Gemarkung Wiedenest (4223). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 9,6 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Flur 011: Flurstücke 089, 090, 091, 094 sowie Teile des Flurstücks 077
- Flur 012: Flurstücke 001, 003, 007, 008, 009, 010, 018, 025, 026, 028, 029, 030, 036, 101, 103, 104, 106, 108, 127, 128, 140, 141, 142, 144, 146, 241, 242, 243, 245, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 274, 279, 299, 300, 301
- Flur 013: Flurstücke: 061, 062, 064, 065, 119, 120 sowie Teile der Flurstücke 054, 063, 068
- Flur 016: Flurstücke 004, 255, 256, sowie Teile der Flurstücke 002, 007, 010, 257, 272

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird wie folgt festgelegt:

- Die westliche Grenze des Bebauungsplans wird durch den Verlauf der Bahnhofstraße inklusive der westlich angrenzenden Grünflächen definiert. Der Verlauf der Bahnhofstraße ist in beide Richtungen bis zum jeweiligen Ende in

den Geltungsbereich integriert. Im Süden schließt an die Bahnhofstraße zudem der Verlauf der Sülemicker Straße bis zum Kreuzungsbereich der Olper Straße an.

- Im Norden ist der Verlauf der Bahnhofstraße von der Olper Straße nach Osten bis zum Wirtschaftsweg südlich des Bergischen Panorama-Radwegs (auch Alleenradweg genannt) maßgebend. Zusätzlich definiert der geplante Geltungsbereich für das Gewerbegebiet Schlöten II, für das ebenfalls eine städtebauliche Planung vorliegt, die Abgrenzung des Bebauungsplans 66 „Wiedenest-Süd“ nach Nordosten.
- Die östliche Plangebietsgrenze umfasst die Straße „Am Laubberg“ sowie den östlich daran anschließenden Wirtschaftsweg. Westlich des

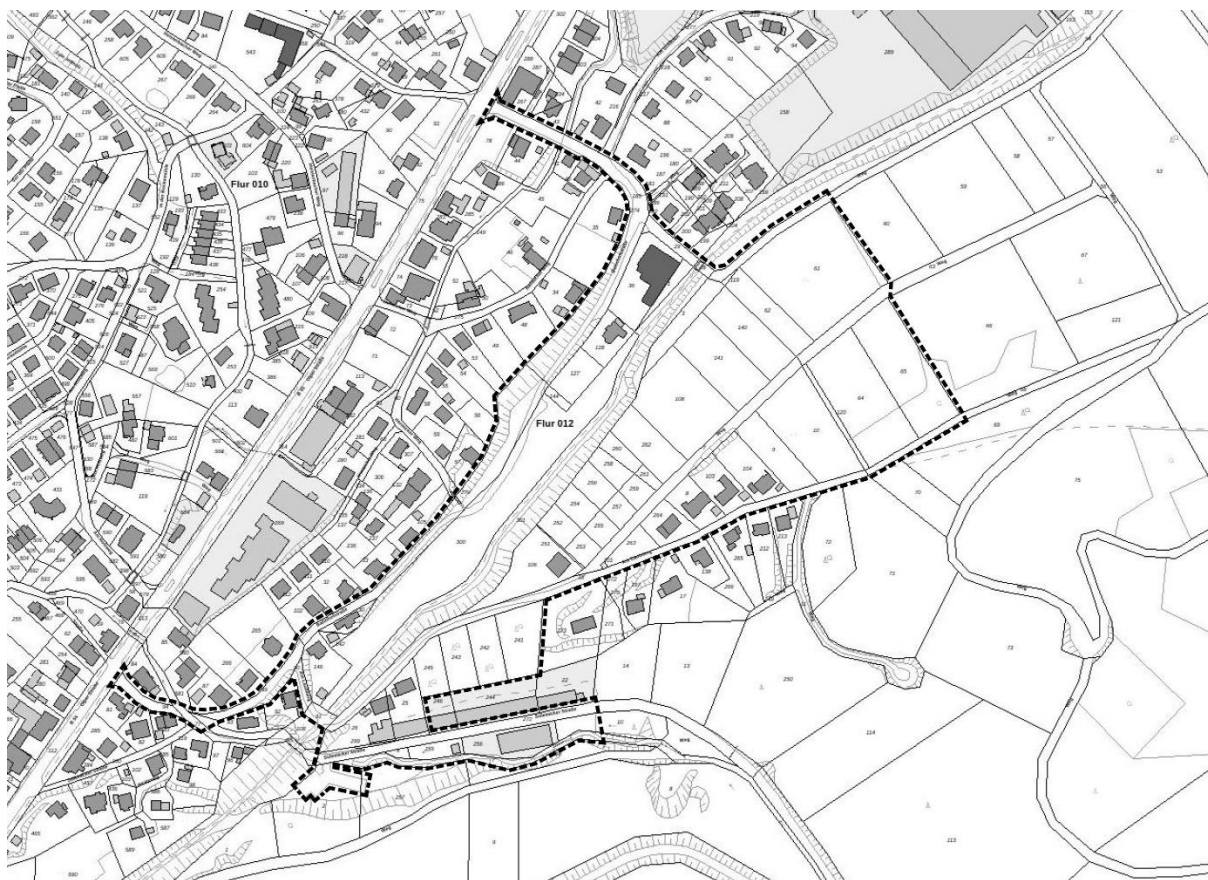
Gebäudes „Am Laubberg 18“ sind zudem die südlich der Straße liegenden Grundstücke Teil des Geltungsbereichs. Die gewerblich genutzten Grundstücke nördlich der Sülemicker Straße sind nicht Teil des Gebiets.

- Die südliche Grenze wird durch den Verlauf des Sülemicker Bachs definiert. Im Südwesten wird zudem die Parkplatzfläche südlich der Sülemicker Straße Teil des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich wird durch das Viadukt des Bergischen Panorama-Radwegs begrenzt.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 66 „Wiedenest-Süd“ ist der

Abbildung 1 zu entnehmen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; ALKIS-grau (2024) Grundlage © Geobasis NRW 2024 (https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_alkis_grau)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Angebots-Bebauungsplans nach § 2 BauGB erfolgt im Regelverfahren, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB.

Für Teile des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ liegen bereits Bebauungspläne vor. Hierzu zählen die Bebauungspläne Nr. 24 „Am Schlöten“, Nr. 41 „Wiedenest Mitte“ und Nr. 45 „Sülemickerfeld“ (siehe auch Kapitel 2.4). Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist jedoch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies begründet sich darin, dass sowohl die Abgrenzung als auch wesentliche Ziele der Pläne nicht mehr mit den Planungen übereinstimmen, sodass Änderungen nicht möglich sind. Die Bebauungspläne Nr. 41 und 45 werden im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ überlagert, sodass diese in den jeweiligen Bereichen nach Erhalt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 66 außer Kraft treten. Der Bebauungsplan Nr. 45 wird in Gänze überlagert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die 42. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 66 gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.04.2024 bis zum 06.05.2024 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 21 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie 12 Stellungnahmen der Verwaltung und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in mehreren Stellungnahmen Bedenken über die Abgrenzung der Baugrenzen angezeigt. Ebenfalls wurden mehrfach Bedenken über die Verkehrserzeugung im Zuge der Planung und die damit verbundenen Risiken geäußert. Hierbei wurde z. B. auf die Verkehrssicherheit im Plangebiet sowie an der Olper Straße hingewiesen. Dies betrifft insbesondere die Bautätigkeiten. Ebenfalls wurde auf die zusätzlichen Lärmimmissionen durch den Verkehr hingewiesen.

Mehrfach wurde kritisch hinterfragt, ob ein entsprechendes Erfordernis für die Neubebauung in Wiedenest besteht, da eine Bestandsentwicklung in

Bergneustadt aus ökologischer Sicht besser sei. Kritisch wurde in diesem Zuge hinterfragt, ob ein Wohngebiet im Umfeld gewerblicher Nutzungen attraktiv sei.

Negativ bewertet wurde der Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum. Zusätzlich sei durch die Neubebauung sei mit einer Senkung des Grundwasserspiegels zu rechnen.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde durch mehrere Träger, darunter der Angerverband, darauf hingewiesen, dass der Gewässerstrandstreifen entsprechend einzuhalten ist.

Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen wies im Rahmen der Stellungnahme darauf hin, dass zur Waldnutzung im Osten des Plangebiets ein entsprechender Abstand zu wahren bzw. eine anderweitige Regelung zu treffen ist.

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

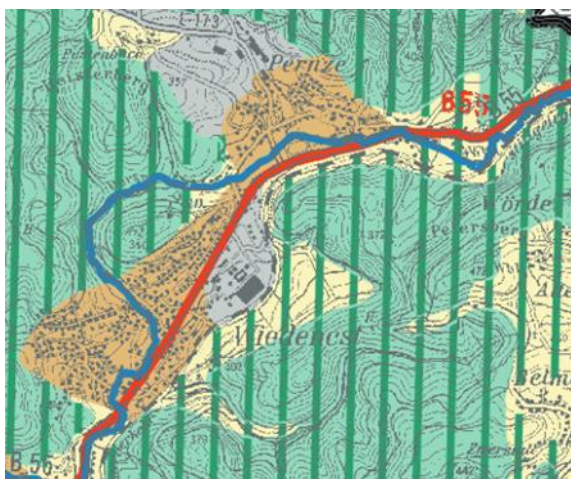
Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Süden verkleinert, sodass die landwirtschaftliche Fläche südlich des Sülemicker Bachs kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung mehr ist. Stattdessen wurde der Geltungsbereich an der „Sülemicker Straße“ um ca. 32 m nach Osten leicht vergrößert.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) vom 21. Mai 2001 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Abbildung 2: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001)



Quelle: Bezirksregierung Köln

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 gültigen Regionalplan weist der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024) den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der südliche Teil des Geltungsbereichs an der Sülmecker Straße wird als Waldbereich dargestellt, am unmittelbaren Rand des ASB. Es wird jedoch auf die planerische Unschärfe der Darstellungen des Regionalplans verwiesen.

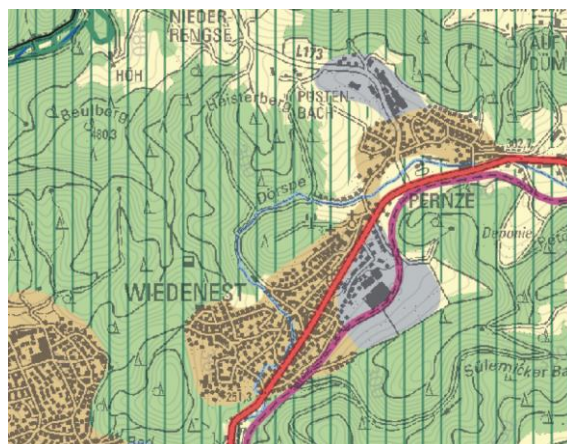
In dem Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Köln wird die ehemalige Schienenverbindung nach Dieringhausen als Schienenweg gesi-

chert. 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.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist demnach eine Zwischennutzung als Fuß- und Radwanderweg solange zulässig ist, bis die Reaktivierung des Schienenwegs durch die Fachplanung angemeldet wird. Ebenfalls ist die Festsetzung von Grünflächen möglich. Innerhalb von Baugebieten ist eine Bebauung der betreffenden Flächen auszuschließen. Gemäß § 18 AEG dürfen Betriebsanlagen einer Eisenbahn nur nach vorheriger Planfeststellung errichtet werden.

Abbildung 3: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024)



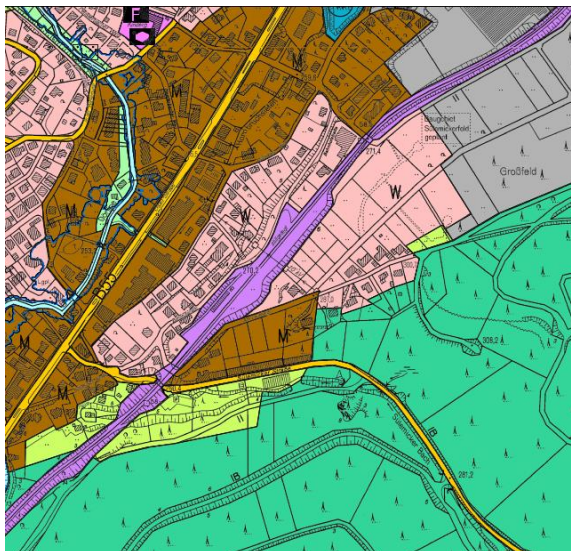
Quelle: Bezirksregierung Köln (2024)

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für einen Großteil des Plangebiets bereits heute Wohnbauflächen dar. Darüber hinaus sind im Süden eine Gemischte Baufläche sowie eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen bzw. heutigen Radwegeverbindung sind Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Im nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs sind zudem Gewerbliche Bauflächen sowie kleine Flächen für Landwirtschaft sowie für Wald dargestellt. 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.

Da der bestehende Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung teilweise widerspricht, ist eine Änderung erforderlich. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

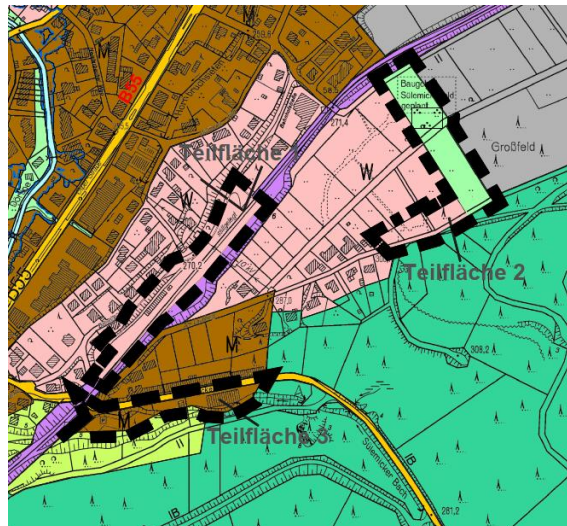
Abbildung 4: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Bergneustadt

Da jedoch ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 bereits im Flächennutzungsplan entsprechend der Zielsetzungen korrekt dargestellt wird, ist für den Großteil des Gebiets keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es erfolgt daher im Rahmen der 42. Flächennutzungsplanänderung lediglich eine Änderung von drei Teilbereichen.

Abbildung 5: Vorentwurf der 42. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; Deutsche Grundkarte (2016) Grundlage © Geobasis NRW 2023 (http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dgk5)

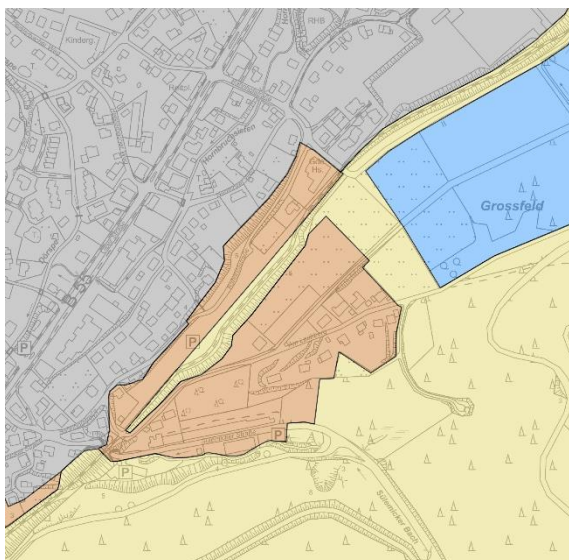
2.3 Landschaftsplan

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

Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bzw. in vom Landschaftsschutz ausgenommenen Flächen. Mehrere Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 sind jedoch als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Hierzu zählen der Bergische Panorama-Radweg, die Flächen des Sülemicker Bachs sowie die südlich angrenzenden Flächen und ein Bereich der Hanglage östlich der Bestandsbebauung Am Laubberg.

Für den nordöstlichen Randbereich ist zudem eine Fläche mit dem Ziel 7 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ dargestellt.

Abbildung 6: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen



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

Gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem (zuvor aufgestellten) Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

2.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ liegen drei rechtsgültige Bebauungspläne. Somit werden der Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ vollständig, sowie die Bebauungspläne Nr. 24 „Am Schlöten“ und Nr. 41 „Wiedenest-Mitte“ in Teilen überplant. Nachfolgend werden die drei Pläne hinsichtlich ihrer wesentlichen Festsetzungen und Zielsetzungen beschrieben.

Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schlöten“

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde am 30.10.1992 rechtskräftig. Der Plan wurde seitdem zweimal geändert. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans Nr. 24 war die Ausweisung von gewerblich und industriell nutzbaren Flächen. Die Begründung verweist auf eine möglichst schonende Planung gegenüber der Natur sowie auf einen rücksichtsvollen Umgang mit der vorhandenen Wohnbebauung. Ein weiteres Ziel

des Bebauungsplans ist eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche bis an die Straße „Zum Hornbruch“, da die ehemaligen gewerblichen Bauflächen fortgefallen sind. Die ursprünglich dafür vorgesehene Funktion des Bebauungsplans als Abstellfläche für Lkws wurde nicht mehr als notwendig erachtet.

Auf der Beseitigung dieser gewerblichen Flächen baut die erste einfache Veränderung des Bebauungsplans auf. Mit dem Wegfall der Gewerbeflächen östlich des Bahndamms gab es kein Erfordernis für große öffentliche Parkplatzflächen; daher wurde stattdessen ein weiteres Gewerbegebiet westlich des Bahndamms festgesetzt. Im Rahmen der zweiten Änderung wurde die Grenze der überbaubaren Flächen zur gewerblichen Nutzung erweitert und Stellplätze an einem anderen Standort neu ausgewiesen.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen (21,3 ha), zudem Mischgebiete (3,7 ha) sowie Grünflächen (12,5 ha). Die Grundflächenzahl (GRZ) der Gewerbegebiete ist größtenteils mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0. Die GRZ in den Mischgebieten liegt hauptsächlich bei 0,6 und die GFZ bei 1,2. Bei den Mischgebieten wurde eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die zulässige Höhe in den Gewerbegebieten ist je nach Lage und Abstand zur Wohnbebauung zwischen rund 10 bis 20 m über dem Geländeprofil festgesetzt.

Benachbart zum Bebauungsplan Nr. 66 befinden sich eine Mischgebietsfläche sowie ein Gewerbegebiet 0. Dies bedeutet, dass die Abstandsklassen I bis VIII ausgeschlossen sind. Es sind „lediglich emissionsarme Anlagen und Betriebe ohne wesentliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, Verwaltungsgebäude, Bürogebäude und Gewächshäuser“ zulässig. Die bezeichnete Fläche ist bislang unbebaut, könnte dementsprechend perspektivisch bebaut werden. Daran angrenzend ist ein Gewerbegebiet 2 festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets sind die Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig. Ausnahmsweise sind die unter Abstandsklasse VII mit (*) gekennzeichneten Anlagen, die lediglich Lärmemissionen aufweisen, zulässig. Die Fläche des GE 2 weist eine Nutzung auf.

Der Bebauungsplan Nr. 66 überplant den Bebauungsplan Nr. 24 lediglich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Bahnhofstraße sowie Einmündung in die Olper Straße (B55).

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 24 in seiner heute gültigen Abgrenzung



Quelle: Stadt Bergneustadt

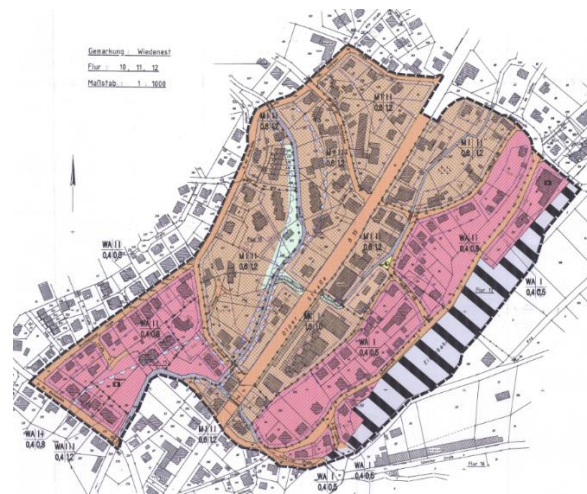
Bebauungsplan Nr. 41 „Wiedenest-Mitte“

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. Der zentrale Teil des Geltungsbereichs ist als Mischgebiet festgesetzt, das im Südwesten und Osten von Allgemeinen Wohngebieten umgrenzt wird. Zwei Teile des WA sind zweigeschossig mit Festsetzungen einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Ein weiteres WA ist lediglich eingeschossig und mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Das Mischgebiet ist überwiegend zweigeschossig, die GRZ mit 0,8 sowie die GFZ mit 1,2 festgelegt.

Zusätzlich sind Flächen für Bahnanlagen südlich der Bahnhofstraße festgesetzt. Die Bahnanlagen werden durch den Bebauungsplan Nr. 66 vollständig überplant. Die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 66 betrifft zudem Allgemeine Wohngebiete westlich und östlich der Bahnfläche. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im Westen ist im Bebauungsplan Nr. 41 als eingeschossig mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Der überplante Bereich im Osten wird durch den Bebauungsplan Nr. 41 ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8. Zusätzlich sind zwei Geschosse zulässig. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen ist in beiden Gebieten, abweichend von § 4 BauNVO, festgesetzt, dass Tankstellen, Kfz-Gewerbe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Weiterhin sind nur eine offene Bauweise zulässig, sowie Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 – 45 Grad.

Abbildung 8: 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 (siehe Abbildung 9). Der Plan erreichte am 17.11.2000 Rechtskraft. Der Bebauungsplan Nr. 66 überplant den Bebauungsplan Nr. 45 vollständig.

Als wesentliche Ziele sieht der Bebauungsplan die Deckung von vorhandenem und künftig zu erwarten-



dem Bedarf an Wohnbauflächen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Planungsbereich vor. Hierzu setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im Westen und Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO im Osten fest.

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. Hierzu zählt primär die festgesetzte Erschließung, die aufgrund einer zu schmalen Fahrbahnbreite einen Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen nicht möglich macht. Somit verfügt der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bislang über keine gesicherte Erschließung.

Zusätzlich ist es künftig gewünscht, weitere dem Wohnen dienende Nutzungen zuzulassen. Die vorgesehenen großen Baugrundstücke widersprechen aus heutiger Sicht der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Da sich das Planungsgebiet in einer stark geneigten Hanglage befindet, wäre ein Teil der Grundstücke nur durch Treppen erreichbar und dementsprechend nicht barrierefrei zugänglich. Nicht zuletzt ist zu dem künftig vorgesehenen Gewerbegebiet „Schlötten II“ kein Abstand vorgesehen.

An der Straße Am Laubberg besteht eine Bebauung, da hier eine gesicherte Erschließung vorliegt. Die betreffenden Grundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige GRZ beträgt in beiden Baugebieten 0,4 und die GFZ 0,5. Gebäude sind eingeschossig zu errichten. Zusätzlich sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 28 – 38 Grad zulässig. In den überplanten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“



Quelle: Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 67 „Am Schlötten II“

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 sowie zu der 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde am 03.06.2024 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 24,2 ha und grenzt nordöstlich an den Bebauungsplan Nr. 66 an.

Auf den bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen ist beabsichtigt, ein Gewerbe- und Industriegebiet nach §§ 8 und 9 BauNVO zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dem Bedarf nach lokalen Arbeitsplätzen begegnet werden und die dafür notwendigen Gewerbeflächen geschaffen werden. Die bestehenden Gewerbeflächen sind in Bergneustadt weitgehend ausgelastet und erforderlich, um lokalen Unternehmen eine Entwicklungsmöglichkeit bereitzuhalten. Die Aufstellung des Bebauungsplans fördert somit die Wettbewerbsfähigkeit und das örtliche Wirtschaftswachstum. Gemäß der Darstellungen des Regionalplans ist „Schlötten II“ die letzte große für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehende Potenzialfläche.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll das Plangebiet über die Frümbergstraße und der Straße Zum Hornbruch im Nordwesten des Geltungsbereiches erschlossen werden. Von dort ausgehend sind zwei parallel nach Südwesten verlaufende Stichstraßen vorgesehen. Hinsichtlich der baulichen Höhen soll auf dem geneigten Gelände eine bauliche Höhe von ca. 10 bis 15 m realisiert werden.

Abbildung 10: städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 67 „GE Schlöten II“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; Kartengrundlage: ALKIS NRW © Geobasis NRW 2022 (https://www.wfs.nrw.de/geobasis/wfs_nw_alkis vereinfacht)

Da das Bauleitplanverfahren Schlöten II im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 67 zeitlich nachgelagert wird, ist sicherzustellen, dass im Rahmen der baulichen Umsetzung des Gewerbegebiets keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld entstehen. Dies betrifft auch den Schutz des Bebauungsplans Nr. 66. Es wird derzeit durch die Stadt Bergneustadt als Plangeberin beabsichtigt, eine Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zum Schutz der umgebenen Nutzungen/ Ortslagen auf Grundlage des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV NW) in der Fassung vom 06.06.2007 vorzunehmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Heukelbach“

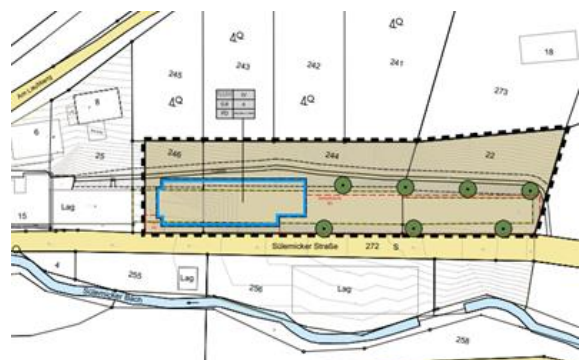
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 ist am 13.12.2023 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich betrifft in Flur 012 die Flurstücke 022, 244 und 246. Eingegrenzt wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 nördlich, westlich und südlich von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66. Eigentümerin der Fläche und gleichzeitig auch die Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Stiftung Misionswerk Werner Heukelbach.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 73 ist es, das geplante Bauvorhaben der Stiftung, das sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, planungsrechtlich zu ermöglichen. Dies beinhaltet den Abriss der vorhandenen Bebauung und die Errichtung eines neuen Geschäftshauses auf den freiwerdenden Flächen. Das geplante vierstöckige Bürogebäude ist auf der westlichen Hälfte des Bebauungsplans zu verorten, im östlichen Teil des B-Plans werden die 25 notwendigen Stellplätze angeordnet. Ausnahme bilden dabei die zwei Stellplätze am westlichen Rand des Bebauungsplans. Erschlossen werden alle Stellplätze über eine Zu- und Ausfahrt von der Sülemicker Straße. Diese verbindet das Planungsgebiet nach Westen mit der Bundesstraße 55 (Olper Straße).

Das Maß der baulichen Nutzung beläuft sich für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 als Obergrenze. Die maximale Gebäudehöhe ist bei 280,50 m über Normalnull festgelegt, was einer Höhe von rund 16 Metern über Straßenniveau entspricht.

Die Dachfläche ist als Flachdach auszuführen und extensiv zu begrünen. Zudem sind sieben vereinzelte Laubbäume entlang der Sülemicker Straße und den Stellplatz festgesetzt.

Abbildung 11: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Heukelbach“



Quelle: Stadt Bergneustadt

Aus dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB geht hervor, dass die menschliche Gesundheit durch erhöhte schalltechnische Auswirkungen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Ebenso werden wildlebende Tiere während der Abriss- und Bauphase sowie der Betriebsphase nicht erheblich beeinträchtigt. Da ausschließlich auf den Flächen des alten Geschäftsge-



bäudes versiegelt wird und somit keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden, sind keine Ausgleichsflächen erforderlich. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt wird aus diesem Grund nicht als erheblich beeinträchtigt bewertet. Des Weiteren wird die Flächeninanspruchnahme und der Schutz der Ressource Boden ebenso als nicht erheblich beeinträchtigt eingestuft. In Hinblick auf Starkregenereignisse informiert die Hinweiskarte „Starkregenereignisse in NRW“, dass im Nordwesten des Plangebiets bei extremen Niederschlagsereignissen Wasserhöhen von zwei bis vier Meter möglich sind. Grundsätzlich wird der negative Einfluss auf das Schutzgut Wasser allerdings als nicht erheblich eingestuft. Das Schutzgut Luft und Klima wird ebenfalls als nicht erheblich beeinträchtigt bewertet. Das extensiv begrünte Flachdach wird dabei sogar als sich positiv auf das Kleinklima auswirkend bewertet. Bei der Prüfung des Landschafts- und Ortsbilds wird die Beeinträchtigung als weniger erheblich beurteilt. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind auf und um das Plangebiet nicht vorhanden und daher nicht relevant.

Insgesamt kommt die Umweltprüfung daher zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben die Umweltauswirkungen in allen Belangen nicht erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus hat das Planvorhaben keine Auswirkungen auf den Klimawandel. Außerdem sind keine erheblichen kumulativen Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Das Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Heukelbach“ prognostiziert, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden am Morgen sowie am Nachmittag so gering sein wird, dass die Qualität des Verkehrsablaufs nicht wahrnehmbar verringert wird. Genauso ist die Auslastung der untergeordneten sowie übergeordneten Zufahrten nicht erheblich. Außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Sülemicker Straße und Bahnhofstraße mit einer sehr guten Qualität gegeben.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wird der künftig aufkommende Gewerbelärm die zulässigen Maximalpegel an allen maßgeblichen Immissionsorten tagsüber sowie nachts nach TA-Lärm einhalten. Voraussetzung hierfür ist, dass die beiden Stellplätze

am westlichen Ende der Parzelle in den Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr nicht an- und abgefahren werden dürfen. In Hinblick auf den Verkehrslärm ergaben die Untersuchungen, dass die geplante Fassade des neuen Bürogebäudes die schalltechnischen Grenzwerte nach DIN 18005 einhalten wird.

Überplanung der Bebauungspläne

In den Bereichen, für die bislang Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 24, 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.

Bei der Überplanung von Bebauungsplänen ist zu berücksichtigen, dass die Veränderung der Nutzbarkeit von Grundstücken dazu führen kann, dass die privaten Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar aufgehoben werden können. Dies kann sich für die Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken.

Die Bebauungspläne Nr. 24 und 41 werden lediglich in geringen Teilen überplant. Die überplanten Bereiche betreffen überwiegend die Erschließungsflächen. Zusätzlich soll die vormals als Fläche für Bahnanlagen dargestellte Fläche an der Bahnhofstraße zu Wohnzwecken umgenutzt werden, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Diese Festsetzungen löst jedoch keine nachteiligen Auswirkungen für private Grundstückseigentümer aus. Lediglich an der Bahnhofstraße erfolgt eine Überplanung bebauter Allgemeiner Wohngebiete. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ wird vollständig überplant.

Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne widersprechen den heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen an eine kompakte und klimaangepasste Stadtplanung. Dies wird unter anderem durch eine hohe GRZ in Kombination mit einer geringen Anzahl zulässiger Vollgeschosse manifestiert. Ebenso gehen die Baugrenzen zum Teil über das erforderliche Maß hinaus, sodass ein einheitliches städtebauliches Bild nicht gewährleistet werden kann. Durch eine Überplanung der bestehenden Bebauungspläne kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Stadtgebiet von Bergneustadt vermieden werden und zugleich eine klimaangepasste

Arrondierung des Siedlungskörpers umgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll daher eine effizientere Inanspruchnahme von Boden im Vergleich zum bestehenden Baurecht ermöglichen. Dies betrifft insbesondere die Flächen des Bebauungsplans Nr. 45, welche aufgrund der planungsrechtlichen Restriktionen bislang nicht entwickelt werden konnten.

Bei der Überplanung von Bebauungsplänen sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der dargestellten Zielsetzung, durch die Neuaufstellung Wohnungsraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen, besteht ein öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 soll nun die langfristige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesteuert werden.

Im Zuge der Planung (siehe Kapitel 3.1) wurde die Zielsetzung verfolgt, die nachteiligen Auswirkungen für private Grundstückseigentümer so gering wie möglich zu halten. Dennoch wird in Teilbereichen die Nutzbarkeit privater Grundstücksflächen verändert, dabei zum Teil eingeschränkt bzw. aufgehoben. Gleichermaßen wird in anderen Teilbereichen die Ausnutzbarkeit der Flächen erhöht. Die wesentlichen nachteiligen Änderungen durch die Schaffung des Planungsrechts durch den Bebauungsplan Nr. 66 betreffen den geplanten Verlauf der Straßenverkehrsflächen sowie die Planung einer öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebiets. Darüber hinaus sind u. a. Änderungen der Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Die Abwägung der Festsetzungen erfolgt jeweils innerhalb der Begründung der jeweiligen Festsetzungen in Kapitel 3.

Da bislang für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Nr. 45 keine gesicherte Erschließung vorliegt, werden durch die Überplanung zwar die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten verändert, eine faktische Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB liegt dennoch bislang nicht vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde geprüft, die Auswirkungen für einzelne Eigentümer gering zu halten. Die Möglichkeiten der städtebaulichen Planung werden jedoch insbesondere durch die topographischen Verhältnisse erschwert. Somit sind für die Grundstückseigentümer un bebauter Flächen sowohl

Grundstückswertgewinne als auch -verluste möglich. Angesichts der seit mehr als 20 Jahren ausgebliebenen Baugebietsentwicklung ist es denkbar, dass die Grundstücke bereits Grundstückswertverluste haben hinnehmen müssen. Insofern kann die Überplanung des bestehenden Planungsrechts grundsätzlich zu einer Grundstückswertsteigerung beitragen.

Die Überplanung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 41 und 45 ist im Bereich bereits bestehender Nutzungen deutlich konfliktträchtiger. Eine vorhandene und bislang zulässige Nutzung hindert grundsätzlich keine abweichende Überplanung der Grundstücke. Die Stadt Bergneustadt ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die vorhandene Nutzung in dem Bebauungsplan auch weiterhin zuzulassen. Gleichwohl werden bereits genehmigte Vorhaben durch Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 66 nicht baurechtswidrig, wenn sie nicht mehr der neuen planungsrechtlichen Situation genügen. Dennoch führt die Überplanung bestehender Nutzungen mit abweichenden Festsetzungen regelmäßig dazu, dass Änderungen baulicher Anlagen gemäß § 29 BauGB regelmäßig nicht mehr genehmigungsfähig sind. Dies betrifft z.B. Erweiterungen und Nutzungsänderungen.

Es ist daher Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, die städtebauliche Neuordnung einerseits, als auch die privaten Belange der Eigentümer andererseits im Rahmen einer gerechten Abwägung zu berücksichtigen. Werden bereits ausgeübte Nutzungsrechte verkürzt, sind hierfür hinreichend gewichtige öffentliche Interessen anzuführen. Bei der Überplanung vorhandener Nutzungen sind demnach die Regelungsinhalte besonders auf ihre städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu prüfen. Die Abwägung erfolgt in der Begründung der jeweiligen Festsetzungen in Kapitel 3.

2.5 Verortung und Realnutzung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Wiedenest. Damit schließt es an den bestehenden Siedlungskörper an. Im Umfeld des Geltungsbereichs besteht vorrangig eine kleinteilige Wohnbebauung, die zu großen Teilen aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen besteht. Zusätzlich sind insbesondere an der Bahnhofstraße Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen zu verorten. Die umliegenden Gebäude weisen nahezu ausschließlich Satteldächer



auf. An der Olper Straße bzw. Bundesstraße 55 (B 55) konzentrieren sich zudem diverse Nahversorgungsangebote für die Wohnbevölkerung. Nördlich des Plangebiets besteht das Gewerbegebiet „Schlötten I“.

Geprägt wird das gesamte Plangebiet von der Topographie, da sich der Geltungsbereich am Fuße des Laubbergs befindet. Das Geländeneiveau beträgt zwischen 254 und 310 m über Normalhöhennull (NHN). Der niedrigste Punkt im Geltungsbereich befindet sich im Westen an der Einmündung der Sülemicker Straße in die Olper Straße, während der höchste Punkt am östlichen Gebietsrand liegt. Somit weist

der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 einen Höhenunterschied von rund 56 Metern auf. Im gesamten Gebiet, aber insbesondere östlich des Bergischen Panorama-Radwegs ist ein starkes Gefälle nach Nordwesten festzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 ist durch verschiedene Teilbereiche, die sich in Bezug auf ihre Bestandsnutzung und -struktur erheblich voneinander unterscheiden, insgesamt als heterogen zu beschreiben. Die einzelnen Teilbereiche sind zum Teil räumlich separiert und werden daher nachfolgend kleinräumig beschrieben.

Abbildung 12: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; Orthophoto: Digitale Orthophotos (2023) Grundlage © Geobasis NRW 2023 (https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop)

Ausgehend von der Olper Straße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 die bestehenden Straßen „Sülemicker Straße“ und „Bahnhofstraße“

inkludiert, die das Gebiet an die B 55 anschließen. Parallel zu der ehemaligen Personen- und Güterbahntrasse befand sich früher der Güterbahnhof. 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 (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) Allgemeines Eisenbahngesetz 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.

Gegenwärtig bestehen seitlich der Bahnhofstraße Grün- und Brachflächen mit Wiesen- und Gehölzbeständen. Des Weiteren befinden sich an der Bahnhofstraße mehrere Bestandsgebäude, darunter Wohnnutzungen und ein Gemeindehaus der Evangelischen Freikirchlichen Gemeinde Wiedenest. Die ehemalige Bahntrasse wurde vor einigen Jahren zu einer Radwegeverbindung ausgebaut und ist damit Teil des Bergischen Panorama-Radwegs. Die Bahntrasse sowie der östlich daran angrenzende Grünsaum aus verschiedenen Bäumen und Hecken separieren das Plangebiet.

Östlich der ehemaligen Bahntrasse befindet sich in Hanglage das „Sülemickerfeld“. Das Gebiet wird gegenwärtig über die Straße „Am Laubberg“ sowie einen Wirtschaftsweg nahe dem Evangelischen Gemeindehaus angebunden. An der Straße „Am Laubberg“ besteht eine Splittersiedlung aus insgesamt zwölf Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise. Davon sind fünf Einfamilienhäuser innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66. Die privaten Eingangs-, Stellplatz- und Garagenbereiche sind jeweils zur Straße Am Laubberg gerichtet. Auf der zur Straße abgelegenen Seite wurden die privaten Gartenbereiche realisiert.

Nördlich der Bestandsgebäude Am Laubberg ist eine große landwirtschaftliche Nutzfläche verortet, die einen beträchtlichen Teil des Geltungsbereichs ausmacht. Durchzogen wird die Fläche von vereinzelt Wirtschaftswegen. Zudem befinden sich im Nordosten dichte Baumstrukturen.

Ein weiterer Teilbereich besteht im Süden des Gebiets an der Sülemicker Straße. Dieses Gebiet wird

durch die Unterführung des Radwegs erschlossen. Im südlichen Teilbereich sind Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eine gewerbliche Halle zu verorten. Zudem bestehen am südlichen Rand eine Parkplatzebenen sowie der Sülemicker Bach.

2.6 Infrastruktureinrichtungen

Im Stadtteil Wiedenest befinden sich sowohl eine Kindertagesstätte als auch eine Grundschule. Diese liegen jeweils in einer Entfernung von rund 900 m zur geplanten Wohnbebauung. Es besteht zukünftig die Möglichkeit, die Kindertagesstätte baulich um eine weitere Gruppe zu erweitern, falls die demographische Entwicklung dies erfordert. Zusätzlich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 die Ansiedlung einer Kindertagesstätte zugelassen. In der Stadt Bergneustadt sind darüber hinaus sämtliche weiterführende Schularten vertreten.

Durch die Lage an der B 55 besteht in Wiedenest ein umfangreiches Versorgungsangebot für Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs. Darüber hinaus sind im Stadtteil Arztpraxen sowie sonstige Dienstleistungen ansässig. Der Stadtkern von Bergneustadt befindet sich in einer Entfernung von rund 3 Kilometern. Dort sind weitere Angebote sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen verortet. Es besteht außerdem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Gummersbach Bf. (etwa 20 Min. Fahrzeit) mit Anbindung an die Regionalbahn nach Köln.

2.7 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 grenzt unmittelbar an die Olper Straße (B 55), die das Plangebiet an die Bundesautobahnen 4 und 45 anschließt. Ein überregionaler Verkehrsanschluss ist somit gegeben.

An der Olper Straße befinden sich auch die Bushaltestellen „In der Bockemühle“ und „Wiedenest“ der Buslinie 301. Diese verbindet die Städte Gummersbach und Olpe. Zu Stoßzeiten besteht eine halbstündige Taktung je Fahrtrichtung.

Der durch das Gebiet verlaufende Bergische Panorama-Radweg wird als regional bedeutsame Radwegeverbindung für Alltagsfahrten und touristische Zwecke genutzt. Von Osten führen zudem Fuß- und Wanderwege in das Gebiet.



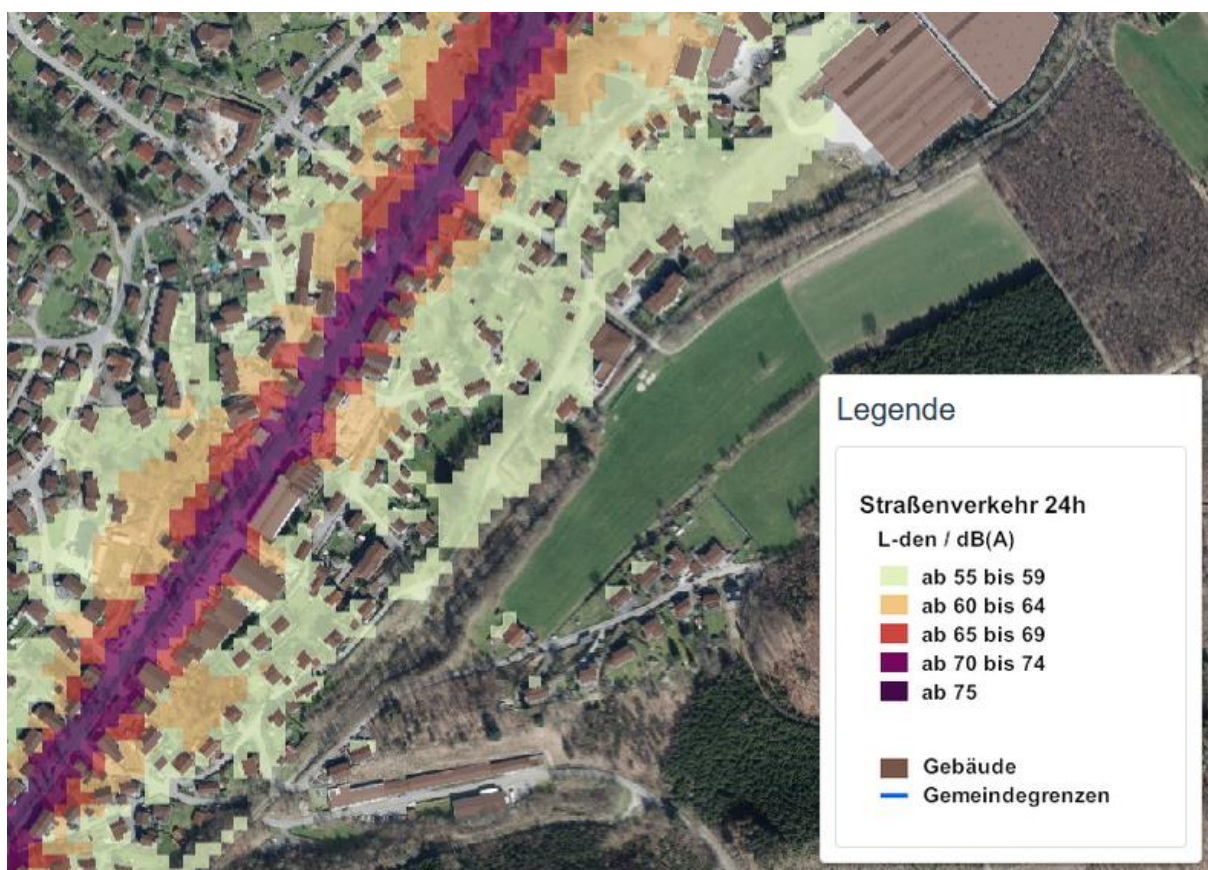
Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau benennt die DIN 18005 Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung. Hierbei sind schalltechnische Orientierungswerte für die Baugebietstypen angegeben. Die Einhaltung dieser Werte wird empfohlen, jedoch sind die Werte im Falle einer Überschreitung der Abwägung zugänglich. Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 wird für ein Allgemeines Wohngebiet eine Immissionsbelastung von max. 55 dB(A) im Tag- sowie 45 dB(A) im Nachtzeitraum empfohlen. Für ein Mischgebiet beträgt die Empfehlung 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts.

Für eine Überprüfung des Schallschutzes im Plangebiet wird die interaktive Lärmkarte des Ministeriums

für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen. Diese Karte stellt die Immissionsbelastung durch die Olper Straße dar. Hierbei wird differenziert zwischen dem 24h-Pegel sowie der Nachtbelastung (22:00 – 06:00 Uhr).

Es gilt zu berücksichtigen, dass die 24h-Betrachtung auch den Nachtzeitraum inkludiert. Eine Vergleichbarkeit mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 ist somit nicht gegeben. Eine Immissionsbelastung von 55 bis 59 dB(A) besteht für die Baugebiete zwischen Bahnhofstraße und Radweg. Die restlichen, südlichen Flächen des Plangebietes werden von der Straßenschallbelastung nur vereinzelt betroffen.

Abbildung 13: Auszug aus der Lärmkarte NRW, 24h-Pegel



Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2022 (<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>)

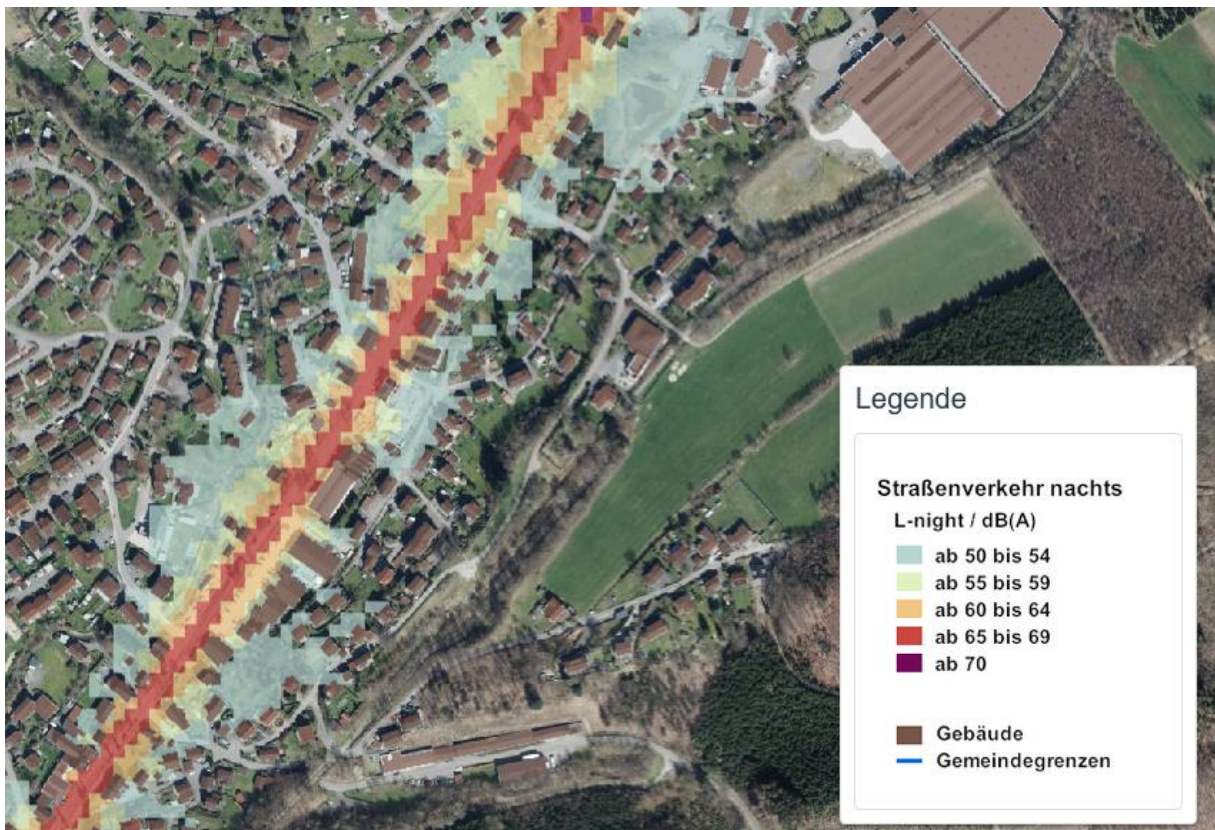
Es ist weiterhin zu erwähnen, dass die Lärmkarte für den Nachtzeitraum nur Ergebniswerte bis zu einer unteren Grenze von 50 dB(A) anzeigt. Dementsprechend kann eine Einschätzung der Schallbelastung

des Plangebietes auf Grund der interaktiven Lärmkarte unter Berücksichtigung der DIN 18005-1 nicht vollständig stattfinden. Die Lärmkarte stellt im Nachtzeitraum für den (als Baugebiet ausgewiese-

nen) Geltungsbereich nahezu keine belasteten Flächen dar. Lediglich entlang der nördlichen Grenze

des Geltungsbereiches kommt es gemäß der Kartendarstellung zu einer punktuellen Schallbelastung von 50 bis 54 dB(A).

Abbildung 14: Auszug aus der Lärmkarte NRW, Nachtpegel



Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2022 (<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>)

Somit ist, insbesondere für die an der Bahnhofstraße beabsichtigten Baugebiete allenfalls eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte möglich. Bei der Bewertung der Immissionsbelastung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 66 gilt zu berücksichtigen, dass neue Baukörper als Hindernisse der Schallausbreitung wirken. Demnach ist zu erwarten, dass im Zuge der Bebauung des Gebiets ein zusätzlicher baulicher Schallschutz entsteht.

Eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung oder gar erhebliche gesundheitliche Auswirkungen sind durch die Immissionsbelastung der Olper Straße somit nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung ist somit nicht erforderlich.

Die Anzahl des Neuverkehrs aufgrund des Bebauungsplans Nr. 66 kann nur überschlägig eingeschätzt

werden. Aufgrund der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 3.2 und 3.3) sowie der topographischen Einschränkungen, welche eine effiziente Ausnutzbarkeit von Grundstücken erschweren, wird der entstehende Neuverkehr als gering bewertet, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht erwartet werden. Da sich der Neuverkehr voraussichtlich auf beide Knotenpunkte der Bahnhofstraße an die Olper Straße verteilt, wird die Zunahme des Verkehrs an beiden Knotenpunkten als gering eingeschätzt. Da der überwiegende Teil des Wiedenester Siedlungskörpers nördlich der Olper Straße liegt, sind weiterhin nur vergleichsweise geringe Verkehrsmengen von Süden zu erwarten.



Erschließungsplanung

Für das geplante Neubaugebiet wurde durch Donner & Marenbach, Ingenieurbüro für Bauwesen, Wiehl, die Erschließungsplanung 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, vorhandene Grundstückszuschnitte und die Minimierung versiegelter Fläche. Die Topographie mit einem starken Höhengefälle schränkt die Erschließungsmöglichkeiten ein, sodass die Planstraßen überwiegend dem Verlauf der Höhenlinien folgen werden.

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 Schlöten II verlängert wird (Planstraße 3).

Die drei Erschließungsstraßen sind jeweils in einer Regelbreite von 5,5 m geplant. Davon ist jeweils links und rechts eine Bankettfläche von 0,50 m vorgesehen. Im Zufahrtsbereich Am Laubberg ist die Katasterfläche so schmal, dass lediglich eine Fahrbahnbreite von 4,75 m möglich. Der Begegnungsverkehr LKW/PKW kann nur unter Ausnutzung der Bankette gewährleistet werden. In diesem Stadtstraßenabschnitt erfolgt der Begegnungsverkehr wie bisher. Für die Stichstraßen ist jeweils eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15 m vorgesehen.

Die Straßen sind, mit Ausnahme von Teilen der Bahnhofstraße, als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Damit werden einerseits das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen und andererseits die Inanspruchnahme des Bodens berücksichtigt. Die Straßen befinden sich innerhalb einer Tempo-30-Zone. Bei diesen Geschwindigkeiten sind Gehwege nicht zwingend erforderlich. Fußgänger können sich in diesen Mischflächen (Auto- und Fußgängerverkehr

gleichberechtigt) sicher bewegen. Da die vorhandene Katasterbreite nur eine Mischfläche zulässt, kann auf einen Gehweg verzichtet werden. Da es sich bei den drei Straßen um Sackgassen handelt, entsteht kein Durchgangsverkehr. Somit stehen die Mischverkehrsflächen allen Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt zur Verfügung. Entlang der Bahnhofstraße zwischen Olper Straße und rund 100 m vor dem Knotenpunkt „Am Laubberg“ ist zudem ein Gehweg mit einer Breite von ca. 2 Metern vorgesehen, der parallel zur Fahrbahn verläuft.

2.8 Mobilität

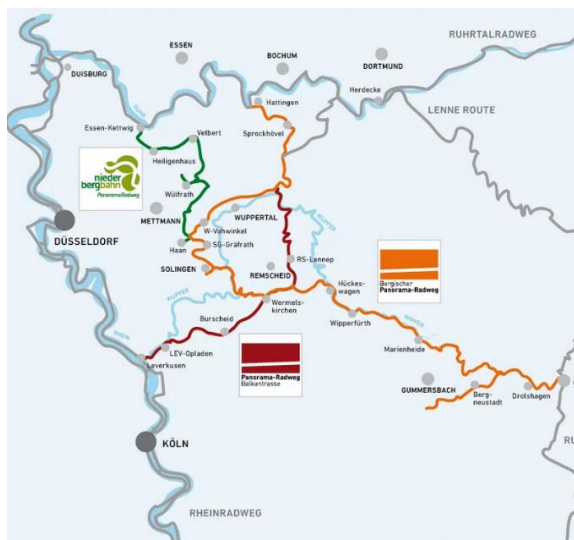
Konzept: Regionale Fahrradinfrastruktur im Bergischen RheinLand

Der Ergebnisbericht der Fahrradinfrastruktur im Bergischen Rheinland wurde im Rahmen der Regionale 2025 durchgeführt, um den bisherigen Status des Radverkehrs in der Region zu untersuchen und diesen durch die erkannten Potenziale gezielt zu fördern. Erarbeitet wurde das Gutachten durch das Unternehmen absolutGPS.

Der Radverkehr und die dazugehörige Radinfrastruktur im Bergischen Rheinland befinden sich im Aufschwung. Für ein leistungsfähiges Radverkehrsnetz bedarf es jedoch gezielter Verbesserungen der Infrastruktur. Eine Besonderheit des Bergischen Rheinlands ist die Topographie, die sowohl das Radfahren als auch die Bereitstellung der Infrastruktur erschwert. Die Relevanz möglichst ebener und hochfunktionaler Radwegen ist daher für die Verbesserung der Radinfrastruktur hoch.

Nach dem Fortfall nicht mehr benötigter Bahntrassen konnten diese vermehrt im Bergischen Rheinland als Radwege umgenutzt werden. Hierzu zählt auch der Alleinradweg in Bergneustadt, der Teil des Bergischen Panorama-Radwegs ist. Der Weg besitzt sowohl einen hohen Freizeitwert als auch eine hohe Bedeutung für den Pendelverkehr. Über den Weg wird das Grundzentrum Bergneustadt zum Beispiel mit Gummersbach verbunden.

Abbildung 15: Übersichtskarte von Bahntrassenradwegen im Bergischen Land



Quelle: www.dasbergische.de

Um den Radverkehr in der Region zu fördern und eine Verlagerung des Modal Splits zu Gunsten des Radverkehrs zu schaffen, ist demnach ein Ausbau des Wegenetzes notwendig. Die Steigerung der Attraktivität und Sicherheit sind somit die Grundlage für die Förderung des Radverkehrs im Bergischen Rheinland. Der Bergneustädter Alleenradweg ist ein wichtiger Teil dieses Wegenetzes und wird auch in Zukunft wichtiger Baustein des Radwegenetzes im Bergischen Rheinland sein. Demnach sollte er auf Dauer erhalten werden.

2.9 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch Donner & Marenbach, Ingenieurbüro für Bauwesen, Wiehl, die Entwässerungsplanung erarbeitet. Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplans Nr. 66 erfolgt im Trennsystem. Grundsätzlich ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer, in Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse, Vorrang einzuräumen. Hierzu wurde geprüft, dass anfallende Oberflächenwasser ganz oder teilweise zu versickern. Das Bodengutachten von Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen stellt Bodengutachter „stellt eine grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit im Ton-schiefer fest. (...) Die hydrogeologischen Begebenheiten eignen sich nicht für eine flächige Versickerung.“ (siehe auch Kapitel 2.10).

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 Regenereignis 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. Im Zuge der Arbeiten sind für die Bahnhofstraße neue Regen- und Schmutzwasserkanäle sowie eine Deckensanierung mit Gehwegausbau vorgesehen.

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.

Für die Schmutzwasserableitung innerhalb des Baugebietes wird grundsätzlich ein Kunststoffrohr DN 200 PP vorgesehen. Im Bereich der Bahnhofstraße wird über ein Rohrsatzverfahren eine Rohrleitung DN 300 verlegt.

In den bereits bebauten Gebieten kann auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Diese ist ausschließlich in Form der Mischkanalisation vorhanden. Bereits an die Mischkanalisation angebunden sind die Sülemicker Straße sowie der Siedlungsbestand Am Laubberg.

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.



2.10 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 mitteldevonische 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 Staunässe- 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 Sickerversuchen 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 *„Stauwasser- 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 abzuschleifen. 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, Arbeitsraumbreiten, Verbau“ zu planen und auszuführen sind. Zudem ist bauseits zu prüfen, ob die angegebenen Böschungswinkel und Schutzstreifen bei den vorliegenden Bau- und Grenzabständen eingehalten werden können bzw. weitere Maßnahmen zur Böschungssicherung (Verbau, Winkelstützwände etc.) erforderlich sind.

Es wird überschlägig prognostiziert, dass es im Bereich der späteren GOK bzw. der maximalen Anschütthöhe 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 beachten, dass die Leitungen auch nach der vollständigen Konsolidierung des Untergrunds und der Anschüttung ein ausreichendes Gefälle ausweisen. Es wird daher empfohlen, in Teilbereichen flexible Erdleitungen herzustellen.

Im Rahmen des Gutachtens konnten die nach den geltenden technischen Richtlinien der DIN EN 1997-2 geforderten Erkundungstiefen mit dem angewandten Aufschlussverfahren teilweise nicht erreicht werden. Dies betrifft drei Bohrungen, die sich im Westen des Plangebiets im Umfeld der Straße „Am Laubberg“ 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 Bauarbeiten anfallenden Auffüllungen sowie der Bodenaushub der natürlichen Böden wurden durch Mischproben entsorgungstechnisch überprüft. Zur Untersuchung wurden verschiedene Mischproben aus Rückstellproben der vorangegangenen Baugrunduntersuchung verwendet und diese nach den Parameter-Vorgaben der LAGA TR Boden und der Deponieverordnung DepV untersucht. Zudem erfolgte eine Untersuchung von zwei Bohrpunkten auf den jeweiligen Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gemäß RuVA-StB 01.

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

Alle drei Mischproben sind mit Hinblick auf die Deponieverordnung in die Deponieklasse DK 0 einzustufen. Bei zwei von drei Mischproben wurden jedoch Grenzwertüberschreitungen festgestellt, wonach diese der LAGA-Zuordnungsklasse Z 1.1 zuzuordnen sind. Bei der Mischprobe „MP Aushub Weg“ wurde der Grenzwert für Nickel überschritten, während bei der Mischprobe „Aushub Wald und Wiese“ ein erhöhter Wert an polychlorierten Biphenylen

(PCB) mit 0,14 mg/kg sowie der Schwermetallparameter 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 fertiggestellt 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 Untersuchung der Einzelproben wurde keine nachweisbare Konzentration an PCB festgestellt. Demnach kann aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass im Untersuchungsgebiet keine altlastentechnische Belastung der natürlichen Böden vorliegen. 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 Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf potenzielle, nutzungsspezifische Bodenbelastungen oder schädliche Bodenveränderungen durchgeführt. Hierzu erfolgten unter anderem Kleinrammbohrungen, Probenahmen von Obermischproben gemäß den Vorgaben der BBodSchV (Pfad Boden-Mensch) sowie eine Mischprobenentnahme des Gleisschotters.

„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.“

2.11 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.

ten. Diverse Erschließungsstraßen des Gebiets, darunter die Bahnhofstraße, Sülemicker Straße und Am Laubberg sind hiervon betroffen.

Abbildung 16: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen



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

Das Umweltamt des Oberbergischen Kreises lässt derzeit durch Weber Ingenieure GmbH, Wuppertal, ein Starkregenisikovormanagement 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 17: Starkregenrisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 30-jähriges Ereignis

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Weber Ingenieure GmbH

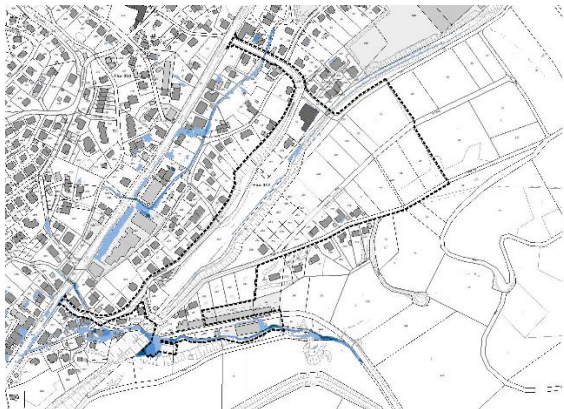
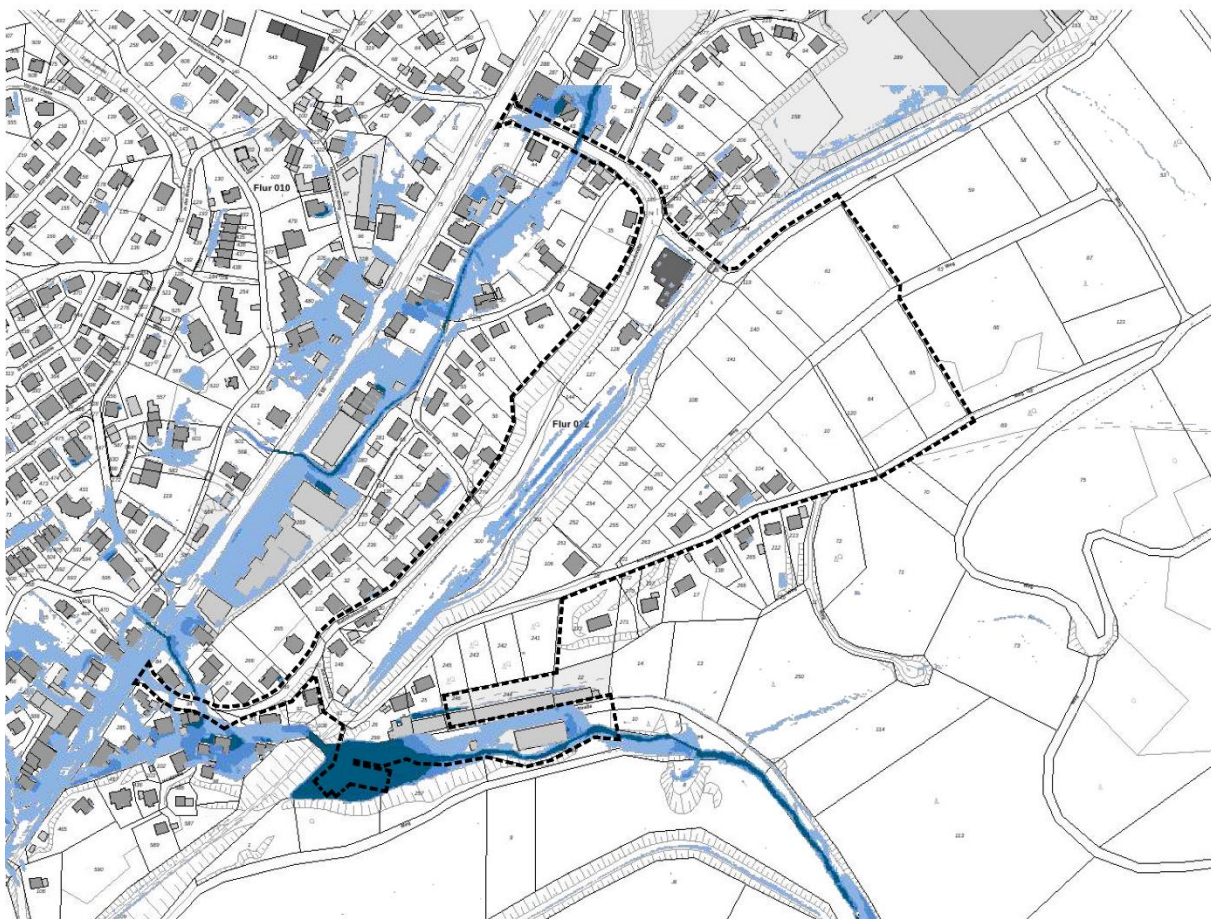


Abbildung 18: Starkregenrisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 100-jähriges Ereignis



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Weber Ingenieure GmbH

Bei einer Prognose für ein 100-jähriges Starkregenereignis ist eine deutlich erheblichere Betroffenheit festzustellen. Dies betrifft insbesondere die Sülemicker Straße und die daran angrenzenden Grundstücke. Der Durchlass unter der ehemaligen Bahnstrecke

als nur teilweise wirksam im Modell berücksichtigt wird, ist bei Starkregenereignissen 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.

2.12 Eigentumsverhältnisse

Ein großer Flächenanteil des Plangebiets befindet sich in privatem Eigentum. Insofern sind hier Abstimmungen zwischen der Stadt Bergneustadt als Plangeberin mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erforderlich. Dies betrifft unter anderem die geplanten öffentlichen Erschließungsflächen. Aufgrund der topographischen Geländeentwicklung sowie der Flächenverfügbarkeit im Eigentum der Stadt Bergneustadt ist die Erschließung (in Teilen) nur auf gegenwärtig privaten Flächen möglich. In Teilbereichen ist es erforderlich, kleine Flächen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zu erwerben, um die Erschließung in der gewünschten Straßenbreite sicherzustellen. Die Stadt Bergneustadt steht gegenwärtig im Austausch dazu.

2.13 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 wurde eine entsprechende Artenschutzprüfung (ASP) durch das Planungsbüro Schumacher GmbH (Wiehl) durchgeführt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im Rahmen des Umweltberichts (Begründung Teil B) dargelegt. Folgend sind die zentralen Ergebnisse zusammengefasst.

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

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet Wiedenest-Süd sowie für das angrenzende Gewerbegebiet Schlöten II wurde durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, erstellt und im Rahmen der Erarbeitung der Bauleitplanung gemäß der ortsspezifischen Anforderungen fortentwickelt. Die Änderungen im Vergleich zu dem bereits zuvor präsentierten städtebaulichen Konzept begründen sich durch neue Erkenntnisse hinsichtlich der Erschließung des Wohngebiets.

Die Planung greift die umliegende Bebauung auf und arrondiert den zersiedelten Körper zu einem zusammenhängenden Gefüge. Die beschriebene Höhenentwicklung in dem Gebiet erfordert eine kleinteilige Bauweise, zugleich orientiert sich die Anordnung der vorgesehenen Baukörper und Erschließungsstraßen entlang der Höhenlinien. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen soll die Versiegelung begrenzt werden und zugleich eine wirtschaftliche Umsetzung der Planung sichergestellt werden. Um die Flächeninanspruchnahme zu verringern, ist insgesamt eine im Vergleich zur Umgebung kompaktere Bebauung und Grundstücksausnutzung vorgesehen.

Abbildung 19: Städtebauliches Konzept Wiedenest-Süd



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; Kartengrundlage: ALKIS NRW © Geobasis NRW 2022 (https://www.wfs.nrw.de/geobasis/wfs_nw_alkis_vereinfacht)

Die stark geneigte Topographie stellt für die Erschließung und Bebauung des Gebietes eine erhebliche Restriktion dar. Ziel der Planung ist es demnach, durch eine sinnvolle Anordnung der Erschließung das erforderliche Maß versiegelter Fläche zu minimieren und zugleich eine fußläufige Fortbewegung, auch für mobilitätseingeschränkte Personen, zu ermöglichen.

Im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 45 soll zudem eine effizientere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Hierfür sollen die Grundstückstiefen verringert werden.



Vorgesehen ist die Erschließung des Wohngebiets über die Sülemicker Straße und Bahnhofstraße. Zwischen der Bahnhofstraße und dem Bergischen Panorama-Radweg ist eine höhere städtebauliche Verdichtung aus Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hiermit wird unter anderem der Zielsetzung entsprochen, barrierefreie Wohnangebote in räumlicher Nähe sowie mit möglichst geringem Geländehöhenunterschied zu den Versorgungsangeboten im Stadtteil (an der B 55) vorzusehen.

Die weitere Wohnbebauung wird von Süden über die Straße „Am Laubberg“ erschlossen. Entlang des bestehenden Straßenverlaufs, der aktuell in einen Wirtschaftsweg übergeht, schließen die Planstraßen 1 und 2 an. Entlang der Straße Am Laubberg sind zudem zwischen den Bestandsgebäuden ergänzende Gebäude vorgesehen.

Die Planstraßen 1 und 2 orientieren sich an der bestehenden Geländehöhenentwicklung und weisen primär freistehende Einfamilienhäuser auf. In der Planstraße 1 sind zudem Mehrfamilienhäuser als Einzelgebäude vorgesehen, welche diese baulich abschließen.

Die städtebauliche Planung für das Wohngebiet Wiedenest-Süd und das angrenzende Gewerbegebiet Schlöten II wurde aufgrund der möglichen Immissionskonflikte bereits frühzeitig zusammenhängend betrachtet, um Immissionskonflikte aufgrund der konkurrierenden Nutzungsansprüche zu vermeiden. Das städtebauliche Konzept sieht demnach eine räumliche Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung vor. Einerseits wird durch den geplanten Grünstreifen eine optische Trennwirkung erzielt. Andererseits soll hiermit ein entsprechender Abstand zwischen den Nutzungen gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Grünfläche teilweise dem Aufenthalt sowie der fußläufigen Fortbewegung dienen. Somit wird planerisch eine Trennung nach Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ konzeptionell vorbereitet. Die bauleitplanerische Umsetzung zum Schutz

vor gewerblichen Immissionen ist Inhalt des Bebauungsplans Nr. 67, welcher im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 66 zeitlich nachgelagert ist. Auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 66 werden jedoch bereits entsprechende bauliche Abstände gemäß dem städtebaulichen Konzept umgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festlegungen im Bebauungsplan erfolgen auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts zur (teilweise) erstmaligen baulichen Entwicklung bisher unbebauter Grundstücksflächen im Plangebiet.

Die grafische Darstellung des städtebaulichen Entwurfs stellt eine Möglichkeit der baulichen Umsetzung dar. Jedoch wird, z. B. durch die Festlegung der Baugrenzen, im Rahmen des Bebauungsplans eine hohe Flexibilität der baulichen Umsetzung gewährt.

3.2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiete

In dem Bebauungsplan Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ werden die Baugebiete überwiegend als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird der vorherrschenden Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets sowie der Zielsetzung entsprochen, mithilfe neuer Flächenausweisungen den Wohnungsbau in Bergneustadt zu fördern.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in den Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Ebenfalls sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 und 9 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind dementsprechend nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen wird dem kleinteilig strukturierten Umfeld des Geltungsbereichs mit vorwiegend Wohnnutzungen entsprochen, womit sich die künftige Bebauung in ihre Umgebung einfügt. Zusätzlich soll mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen verhindert werden, dass die Konzentration der Versorgungsangebote an der Olper Straße gefährdet

wird. Das Versorgungsangebot befindet sich in fußläufiger Entfernung und kann dementsprechend von der zukünftigen Anwohnerschaft genutzt werden. Überdies wird so der Erschließungssituation entsprochen, die aufgrund der Lage am Hang mit mehreren Stichstraßen nur eingeschränkt leistungsfähig ist. Mithilfe der Festsetzung sollen Nutzungen mit hoher Verkehrsfrequenz vermindert werden, um verkehrliche Nutzungskonflikte auf den Erschließungsstraßen zu begrenzen.

Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO bleibt gewahrt. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass im Stadtgebiet von Bergneustadt andere Standorte vorhanden sind, an denen die Ansiedlung der im Bebauungsplan Nr. 66 ausgeschlossenen Nutzungen möglich ist.

Zur Überprüfung immissionsschutzrechtlicher Belange zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen wird die Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ herangezogen. Das geplante WA 8 weist künftig den geringsten Abstand zum benachbarten Gewerbegebiet auf, welches durch den Bebauungsplan Nr. 24 planungsrechtlich geregelt wird. Wie in Kapitel 2.4 dargestellt, ist in räumlicher Nähe zunächst ein, derzeit unbebautes, sogenanntes GE 0 festgesetzt, in dem lediglich emissionsarme Anlagen und Betriebe zulässig sind. Der Abstand des Allgemeinen Wohngebiets zu der Grenze der derzeit unbebauten Gewerbegebietsfläche beträgt 50 m. Durch den baulichen Abstand ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Störungen auf das Allgemeine Wohngebiet wirken. Angrenzend an das GE 0 ist ein GE 2 festgesetzt, in dem Nutzungen der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen sind. Der derzeit angesiedelte Betrieb weist einen Abstand von 170 m zum WA 8 des Bebauungsplans Nr. 66 auf. Somit werden die Anforderungen des Abstandserlasses gemäß 2.4.2.1 und 2.4.2.2 eingehalten. Eine gegenseitige Beeinträchtigung der Wohn- und Gewerbenutzungen kann ausgeschlossen werden. Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz

(BImSchG) wird somit berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

In dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 45 sind im Osten des Gebiets Reine Wohngebiete gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Aus Sicht des Plangebers sind Allgemeine Wohngebiete aufgrund der vorgegebenen Nutzungsstruktur für die beabsichtigte Realisierung eines zukunftsgerichteten Wohngebiets besser geeignet. Insofern wird künftig eine größere Nutzungsvielfalt ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer nicht, da bislang keine zulässige Nutzung umgesetzt wurde.

Die bebauten Grundstücke an der Straße Am Lauberg wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 45 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend denen des Bebauungsplans Nr. 66. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 66 werden zukünftig zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus wird das zulässige Nutzungsspektrum um Betriebe des Beherbergungsgewerbes erweitert.

Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt für die zulässigen Nutzungen an der Bahnhofstraße bislang ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Nutzungskatalog soll künftig enger gefasst werden. Entgegen der bisherigen Festsetzung sollen künftig der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als auch Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe gemäß §§ 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Für die künftig ausgeschlossenen Nutzungen wurden bislang innerhalb des Plangebiets keine Baurechte wahrgenommen. Somit werden durch die Festsetzungen keine zulässigen Nutzungen eingeschränkt bzw. auf den Bestand gesetzt.

3.3 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiete

Im Süden des Bebauungsplans werden „Mischgebiete“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO festgesetzt.

Diese orientieren sich an dem baulichen Bestand und den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Die Mischgebiete befinden sich gegenwärtig zwischen gewerblich genutzten Hallen sowie einer



kleinteiligen Wohnbebauung im Westen; daher ist das Mischgebiet geeignet, hinsichtlich der Baukörper und Nutzungen einen Übergang der Nutzungen zu schaffen. Ein weiteres Mischgebiet soll südlich der Sülemicker Straße festgesetzt werden. Als städtebauliche Zielsetzung sieht die Plangeberin hier einen Abschluss des Siedlungskörpers mit mischgenutzter Bebauung vor. Der Standort eignet sich damit auch für nicht störendes Gewerbe im Umfeld der Wohnbebauung. Eine weitere Zielsetzung besteht darin, die beidseitige Erschließung der Sülemicker Straße auch mittel- bis langfristig planungsrechtlich zu sichern, um mögliche Nutzungsänderungen und Folgenutzungen zu ermöglichen.

In den Mischgebieten sind die gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung begründet sich darin, dass sich diese Nutzungstypen nicht in die umgebende Bebauung einfügen würden sowie in der Orts- und Waldrandlage kein Erfordernis darstellen. Die Festsetzung berücksichtigt die Erschließungssituation über die Sülemicker Straße. Mittels der Festsetzung sollen verkehrliche Nutzungskonflikte vermieden werden, insbesondere aufgrund der äußeren Erschließung, die durch Wohngebietsstraßen mit begrenztem Straßenquerschnitt führt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Das zulässige Nutzungsmaß der GRZ wird gemäß § 16 Nr. 2 Abs. 2 in den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der WA 3, 5 und 8, auf eine Obergrenze von 0,3 festgesetzt. Damit liegt der Wert unterhalb der Orientierungswerte von § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Die Festsetzung orientiert sich an der tatsächlich erforderlichen Grund-

fläche in den umliegenden Grundstücken und berücksichtigt in hohem Maße die Anforderungen der Klimaanpassung. Mithilfe einer geringen Versiegelung des Bodens sowie einer Begrenzung der Bebauung soll insbesondere die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen reduziert werden. Darüber hinaus soll unter Berücksichtigung klimatischer Belange die Versiegelung minimiert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten 3, 5 und 8 entspricht die zulässige GRZ mit 0,4 dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. In diesen Wohngebieten sollen verdichtete Gebiete für den Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, sodass dort auf kompaktem Raum eine hohe Dichte erzielt werden kann, die eine höhere Flächenversiegelung rechtfertigt.

Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ ist auf Gemeinbedarfsflächen nicht zwingend erforderlich. Um jedoch das maximal zulässige Höchstmaß der versiegelten Fläche zu begrenzen, wird eine maximal zulässige GRZ von 0,5 festgesetzt. Hiermit wird einerseits dem erhöhten Flächenbedarf bei Gemeinbedarfsflächen Rechnung getragen, jedoch andererseits das maximal zulässige Maß beschränkt, um insbesondere den oben beschriebenen Anforderungen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

In den festgesetzten Mischgebieten erfolgt eine räumliche Differenzierung der zulässigen Grundflächenzahl. In dem MI 1 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Hiermit wird der planerische Wille verfolgt, die städtebauliche Einfügung in die Umgebungsbebauung sicherzustellen. Darüber hinaus wird das starke Gefälle berücksichtigt, das eine Bebauung ohnehin erschwert und daher zugunsten des Landschaftsbildes freigehalten werden soll. Die Festsetzung von 0,5 für MI 2a und MI2b sowie MI3 entspricht der umgebenden Bebauung mit einer hohen Versiegelung und der Zielsetzung, in einem städtebaulich vertretbaren Umfeld eine hohe bauliche Dichte zu realisieren. Weiterhin unterschreiten die Mischgebiete den Orientierungswert für Mischgebiete gemäß § 17 Satz 1 BauNVO. Dies begründet sich in allen Mischgebieten durch die Zielsetzung, versickerungsfähige Flächen zu begünstigen und die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen zu minimieren.

Im Vergleich zu den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 41 und 45 erfolgt in Teilen der Baugebiete eine Verringerung der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,3. Dies ist, wie zuvor näher beschrieben, zur Berücksichtigung des Klimawandels erforderlich. In Teilen der Bebauungspläne 41 und 45 besteht bereits eine zulässige Nutzung. Entsprechend der gegenwärtigen Bebauung ist jedoch nicht zu erwarten, dass durch die Reduzierung der GRZ Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer entstehen. Die bestehenden, zulässigen Nutzungen werden damit nicht auf den Bestand gesetzt. In den überwiegenden Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 wurde bislang keine zulässige Nutzung realisiert. Somit wird in diesen Bereichen keine zulässige Nutzung eingeschränkt oder aufgehoben. Parallel zur Reduzierung der zulässigen GRZ erfolgt eine Erhöhung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse auf zwei. Somit wird die planungsrechtliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke bilanziell deutlich erhöht. Negative Auswirkungen für die Grundstückseigentümer sind demnach insgesamt nicht zu erwarten.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO erfolgt mit der Zielsetzung, ein städtebaulich und landschaftlich stimmiges Ortsbild zu erzielen, das sich in die umgebende Bebauung einfügt. Dieses Instrument wird als praktikabler als die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe betrachtet, da mit der Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse den tatsächlichen Anforderungen des Wohnens begegnet wird.

Aufgrund der umgebenden Bebauung mit einem Maß von i. d. R. zwei Vollgeschossen werden somit auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorzugsweise Baugebiete mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen für Einfamilienhäuser festgesetzt. Gleichwohl sollen punktuelle Baugebiete mit einer leicht nach oben abweichenden Dichte zugelassen werden, um ein Wohnangebot für eine Vielzahl von Menschen sicherzustellen. In den WA 3, 5 und 8 wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zugelassen. Hiermit wird der planerischen Zielsetzung entsprochen, im Umfeld der ohnehin dichten Bebauung sowie in fußläufiger Entfernung der Olper Straße mit Versorgungsangeboten auch barrierefreien

Wohnraum zu schaffen. Zudem sind in den niedrigeren Geländehöhenlagen geringere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

In den Mischgebieten 2 und 3 wird eine dichtere Bauweise städtebaulich gewünscht. Daher werden im MI 2 und MI 3 jeweils maximal drei Geschosse zugelassen, wodurch sich Gebäude in die Umgebung einfügen.

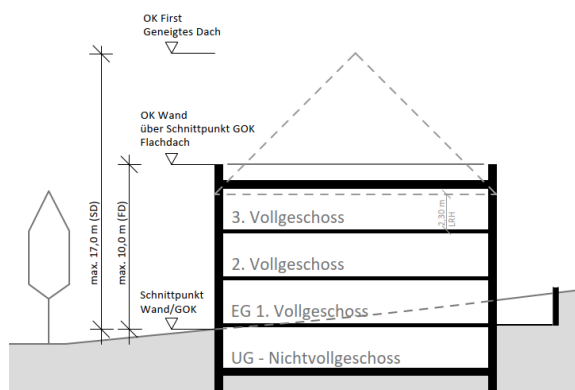
Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt aufgrund der unterschiedlichen topographischen und baulichen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs unterschiedlich. Punktuell erfolgt eine Festsetzung unter Angabe der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max) bzw. Oberkante baulicher Anlagen und Gebäude (OK max) über Normalhöhennull (ü. NHN). Diese Festsetzung erfolgt lediglich punktuell in Baugebieten, an denen aus Sicht der Plangeberin die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht zwingend ausreicht, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Darüber erfolgt in den Gebieten ohne Höhenfestsetzung, eine Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH). Hiermit wird der bewegten Topographie entsprochen. Durch die Festsetzung soll die gewünschte Maßstäblichkeit sichergestellt werden. Für die WA-Gebiete ohne festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Wandhöhe (WH) für Gebäude mit Flachdach von 10,0 m festgesetzt. Sie wird für jedes Gebäude talseitig in der Mitte der Gebäudelänge/-breite gemessen. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Wand (sichtbare Fassade) mit der unteren Dachhaut und dem natürlichen Gelände (siehe Abbildung 20 und Abbildung 21).

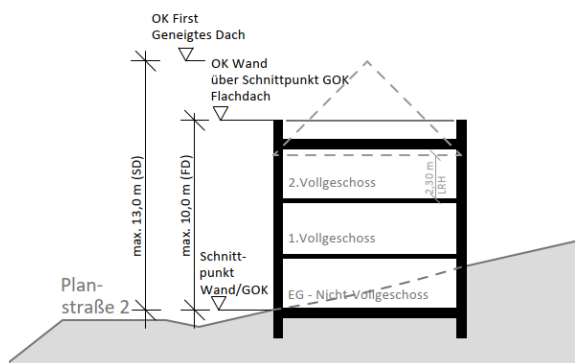
Bei geneigten Dächern (SD) darf die Firsthöhe die maximale Wandhöhe für Gebäuden mit Flachdach maximal um 3,0 m (2 Vollgeschosse), bzw. 7,0 Meter (3 Vollgeschosse) überschreiten. Hiermit wird eine entsprechende Bebaubarkeit bei Einhaltung der städtebaulichen Maßstäblichkeit gewährleistet. Für die WA-Gebiete ohne festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt, dass Nicht-Vollgeschosse das 2. Vollgeschoss nicht überschreiten dürfen.

Abbildung 20: Exemplarischer Schnitt für Höhenfestsetzung bei dreigeschossigem Gebäude



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Abbildung 21: Exemplarischer Schnitt für Höhenfestsetzung bei zweigeschossigem Gebäude



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Darüber hinaus werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen für von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten bis 1,50 m zugelassen.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

In dem Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen definiert.

Die Festlegung der Baugrenzen basiert auf einer möglichen aufgelockerten Baustruktur, die den dargestellten planerischen Zielsetzungen entspricht. Die Dimensionierung der Baufenster ist so angelegt, dass die Grundstücke nach individuellen Wünschen flexibel bebaut werden können und dennoch ein städtebaulich einheitliches Ortsbild sichergestellt werden kann. Somit kann den Anforderungen der Topographie je nach räumlicher Situation im Plangebiet Rechnung getragen werden. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden ist zu den Erschließungsstraßen in der Regel ein Abstand von drei bzw. fünf Metern vorgesehen, sodass Abstände vom öffentlichen Verkehrsraum planungsrechtlich sichergestellt werden können. Durch die Freihaltung der Erschließungsstraßen soll zudem der Abfluss von Flutmassen im Falle eines Starkregenereignisses sichergestellt werden, ohne größere Schäden durch Aufstauungen zu verursachen.

Die Abgrenzung der Baugrenzen erfolgt unter anderem unter Berücksichtigung der Topographie sowie der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Die Baugrenzen sind zugleich so festgelegt, dass die privaten Gärten der Grundstücke überwiegend auf den jeweils der Straße abgewandten Seiten positioniert werden. Da die künftigen Grundstückszuschnitte noch unbekannt sind, werden die Baufenster über die aktuellen Grundstücksgrenzen hinweg festgesetzt. Auf die spätere Berücksichtigung und Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW wird hingewiesen.

Die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 werden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Teile der Bestandsgebäude widersprechen jedoch der städtebaulichen Zielsetzung, Abstände zwischen den Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen. Die Baugrenzen werden daher entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung angelegt, um die langfristige städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die

Bestandsgebäude liegen somit (straßenseitig) teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Um unzumutbare Härten für die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu vermeiden, wird festgelegt, dass die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 1,00 m überschritten werden dürfen. Diese Regelung berücksichtigt insbesondere Bestandsgebäude, die teils in geringem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet wurden. Ziel dieser Festsetzung ist es, einerseits den Bestandsschutz für bestehende Gebäude auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu wahren und Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Andererseits soll mittel- bis langfristig eine städtebaulich einheitliche Bauweise mit ausreichenden Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden.

Von dieser Ausnahmeregelung profitieren alle bestehenden Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans – mit Ausnahme der baulichen Anlagen am Grundstück Am Laubberg 6. Hier liegen die bestehenden Gebäude in einem besonders geringen Abstand zum festgesetzten Straßenverkehrsraum, was den Zielen eines einheitlichen Ortsbilds und der Erhöhung der Verkehrssicherheit widerspricht. Dennoch soll auch hier eine angemessene Nutzung ermöglicht werden, indem Überschreitungen der Baugrenzen für Modernisierungsarbeiten an der Fassade, insbesondere für energetische Sanierungen, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Ausnahme hat deklarativen Charakter und soll verdeutlichen, dass durch die Festsetzung keine unzumutbaren Härten für die Eigentümerinnen und Eigentümer entstehen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine langfristige Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen möglich bleibt, wobei im Falle einer Nutzungsaufgabe neue städtebauliche Maßstäbe für die künftige Bebauung festgelegt werden.

Unabhängig von zu erwirkenden Ausnahmen bleibt die planungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden

und genehmigten baulichen Anlagen gewahrt. Innerhalb des genehmigten Rahmens können diese weiterhin genutzt und betrieben werden.

Im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 41 und 45 erfolgt eine Änderung der Baugrenzen. Insgesamt werden die Baugrenzen enger gefasst, um ein einheitliches städtebauliche Bild zu gewährleisten. Negative Auswirkungen für die Grundstückseigentümer durch Grundstückswertverluste sind dennoch nicht zu erwarten. Dies begründet sich darin, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen erhöht werden.

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, dass durch die Baugrenzen zu den Waldflächen in Flur 013, Flurstücke 69, 70, 71 und 72, ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten ist, wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Abstand zu den betreffenden Flurstücken künftig verringert werden, nach dem entsprechende Maßnahmen durchgeführt wurden, welche die Gefahr für Leib und Leben vermeiden (siehe auch Kapitel 3.21).

Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz NRW (LWG-NRW) des Sülemicker Bachs von 3,0 m ab Böschungsoberkante befindet sich teilweise innerhalb des MI 3. Im bebauungsplan wird der Sachverhalt dahingehend berücksichtigt, dass die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zum Flurstück des Gewässers festgesetzt werden. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen am Gewässer im Sinne des Wasserrechts eine Genehmigung nach § 22 LWG-NRW erforderlich ist. Der Anlagenbegriff ist im Wasserrecht weit gefasst. Zu den Anlagen gehören nicht nur Gebäude, sondern z.B. auch Leitungen aller Art, Düker, Brücken, Durchlässe, Terrassen, Wege und Park- und Lagerplätze. Da Aufschüttungen und Abgrabungen ebenfalls den Wasserabfluss beeinträchtigen können, werden sie den baulichen Anlagen gleichgestellt. Die Zugänglichkeit zum Gewässer auch für schweres Arbeitsgerät zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband, z. B. zur Sicherung des Abflusses, muss gewährleistet



werden. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Gewässerrandstreifen des Sülemicker Bachs sind dem Aggerverband (Sonnenstraße 40 – 51645 Gummersbach) Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Anlagen bedürfen der Zustimmung des Aggerverbands.

Darüber hinaus berücksichtigt die Festsetzung der Baugrenzen die die starke Aufstauung von Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen, sodass im Westen nur eine begrenzte Bebaubarkeit gegeben ist. Auf Grundlage der Darstellungen des Starkregenrisikomanagements des Oberbergischen Kreises wird daher die Bebaubarkeit im westlichen, tiefer gelegenen, Grundstücksteil, eingeschränkt. Durch die Festlegung der Baugrenzen werden die Gebäude im MI 3 auf den Bestand gesetzt, was jedoch aufgrund der Lage am Fluss sowie der Gefährdungslage für Starkregenereignisse erforderlich ist.

Einzel- und Doppelhäuser

Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ wird mit Ausnahme der Mischgebieten 2a, 2b und 3, der Allgemeinen Wohngebiete 2, 3, 4, 5 und 8 sowie der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Hiermit wird dem planerischen Willen entsprochen, eine kleinteilige Bebauung planungsrechtlich sicherzustellen, die sich in die umliegende Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern einfügt. Bei der Festsetzung wird die Lage am Hang berücksichtigt, welche sensibel in Bezug auf Starkregenereignisse ist. Da sich das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Geländemorphologie nach unten bewegt, soll durch die kleinteilige Bebauung eine Aufstauung verhindert werden.

Offene Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3, 4, 5 und 8, der Gemeinbedarfsfläche sowie den Mischgebieten 2 und 3 sind ausschließlich Gebäude in offener Bauweise zulässig. Hiermit wird der Zielsetzung entsprochen, eine flexible Bebauung zu ermöglichen, ohne jedoch eine städtebaulich unververtretbare Dimension der Bebauung zu erzielen. Aufgrund der Größe der

jeweiligen Baufenster ist eine solche Festsetzung erforderlich. Darüber hinaus erfordert die Lage am Hang im Falle von Starkregenereignissen eine Regulierung der Baukörper. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine Aufstauung von Niederschlagswasser an langen Gebäudefronten ausgeschlossen werden.

3.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen zu Garagen und Carports zulässig.

Mithilfe der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass einerseits das Ortsbild nicht durch die willkürliche Anordnung von Stellplätzen beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere den schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses. Die Ausnahme für Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder Stellplatzbereiche berücksichtigt die geringeren negativen Auswirkungen von Stellplätzen. Andererseits soll die Festsetzung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten.

In dem Mischgebiet 3, welches insbesondere im Westen durch erhebliche Wasserstände bei Starkregenereignissen betroffen ist, sind innerhalb der festgesetzten Flächen nur Stellplätze und Carports zugelassen. Hierzu ist der Nachweis zu erbringen, dass der Durchfluss von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Dies kann beispielsweise durch offene Errichtung als Leichtbaukonstruktion in Fließrichtung erfolgen. Garagen sind nicht zulässig.

Die textliche Festsetzung, Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen mit Hecken und Bäumen einzufrieden, ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen vorgesehen. Hiermit soll einerseits ein kleinräumiger Ausgleich der versiegelten Parkplatzen erfolgen. Andererseits erfolgt die Festsetzung aus gestalterischen Gründen mit der Zielsetzung, potenzielle negative Effekte auf private Gärten und das Ortsbild gering zu halten.

3.7 Fläche für den Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird die bestehende kirchliche Einrichtung an der Bahnhofstraße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ festgesetzt. Die Festsetzung sichert planungsrechtlich die Bestandsnutzung und entspricht damit der Zielsetzung, den Standort langfristig für kirchliche Zwecke zu sichern. Aufgrund der aktuellen Bautätigkeiten ist eine langfristige Fortführung der Nutzung zu erwarten.

Die Nutzung wird dahingehend spezifiziert, dass ausschließlich Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie Pflegeheime sind auf der Gemeinbedarfsfläche unzulässig. Die Festsetzung sichert daher den städtebaulich bedeutsamen Standort für die benannten Zwecke. Es wird darauf hingewiesen, dass Pflegeheime und vergleichbare Nutzungen auch in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten allgemein zulässig sind.

3.8 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 3, 5 und 8 im Sinne von § 49 BauO NRW barrierefrei zu errichten sind. Maßgebend ist hierbei die DIN 18040-2, aber ohne Anforderungen für mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (R), welche zu beachten und zu erfüllen ist. Die Festsetzung entspricht der wesentlichen Zielsetzung des Bebauungsplans, Wohnangebote für (mobilitäts-)eingeschränkte Personen zu schaffen. Die Lage eignet sich vor allem aufgrund der Nähe zu den Nahversorgungsangeboten der Olper Straße sowie der Grundstückstiefe, welche sich insbesondere für den Mehrfamilienhausbau eignet.

3.9 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche ist von Bebauung im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 3 BauO NRW freizuhalten. Hiermit wird das Ziel Z.29 „Bestehendes Schienennetz erhalten“ des sich in der Aufstellung befind-

lichen Regionalplans berücksichtigt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen errichtet werden, welche Konflikte im Zuge einer potenziellen Reaktivierung des Schienenwegs erzeugen.

Eine Nutzung der betreffenden Grundstücksfläche, z.B. begrünte Gartenfläche, wird damit nicht ausgeschlossen. Aufgrund der von der Straße abgewandten und nach Süden ausgerichteten Lage ist zu erwarten, dass ohnehin eine Gartennutzung in diesem Bereich des Grundstücks zu erwarten wäre.

3.10 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt gemäß dem in Kapitel 2.7 dargestellten Erschließungskonzept, das durch Donner & Marenbach erstellt wurde (siehe Kapitel 2.7). Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen sind in ihrer Funktion als Erschließungsstraßen entsprechend und so flächensparsam wie möglich dimensioniert. Grundsätzlich ist für die neu geplanten Erschließungsstraßen ein Regelquerschnitt von ca. 5,50 m (zzgl. 30 cm auf beiden Seiten der Straße zur Herstellung des Bordsteins) vorgesehen. Am Laubberg ist die Katasterfläche so schmal, dass lediglich eine Fahrbahnbreite von 4,75 m möglich. Der Begegnungsverkehr LKW/PKW kann nur unter Ausnutzung der Bankette gewährleistet werden. In diesem Stadtstraßenabschnitt erfolgt der Begegnungsverkehr wie bisher. Für die Stichstraßen ist jeweils eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15 m vorgesehen. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden, abgesehen von Teilen der Bahnhofstraße, keine Gehwege parallel zu den öffentlichen Straßen vorgesehen. Stattdessen erfolgt die Erschließung im Mischverkehr. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erfolgt zugunsten einer geringen Versiegelung im Gebiet.

Bei den Bestandsstraßen der Bahnhofstraße und Teilen von Am Laubberg orientieren sich die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen an den bestehenden öffentlichen Flurstücken, insofern die öffentlichen Flächen über das im Erschließungskonzept vorgesehene Maß hinausgehen. Zum Teil überragen die öffentlichen Grundstücksflächen die beab-



sichtigte Nutzung um mehrere Meter. In der Realnutzung unterliegen somit öffentliche Flächen zum Teil einer privaten Nutzung, welche gegenwärtig geduldet wird. Durch die Ausweisung der Flächen als öffentliche Verkehrsfläche besteht für die Stadt Bergneustadt die planungsrechtliche Möglichkeit, bei Bedarf Ausweichbuchten, größere Kurvenradien, Gehwege oder andere verkehrstechnische Maßnahmen nachträglich umzusetzen. Hiermit wird einerseits dem Ziel entsprochen, die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Andererseits werden die Anforderungen der Verkehrssicherheit im Kontext der geneigten Topographie berücksichtigt.

Die zeichnerisch festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Sülemicker Straße östlich des Alleenradwegs entspricht der Bestandssituation, da diese lediglich planungsrechtlich gesichert werden soll und mit einer Breite von rund 6,0 m bereits ausreichend dimensioniert ist.

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 45 ausgewiesen und im kommunalen Besitz befindlichen Flächen zur Erschließung des Sülemicker Felds scheiden deshalb für eine Erschließung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 66 aus, da diese nicht den erforderlichen Regelquerschnitt für eine geordnete Erschließung des Wohngebietes aufweisen. Eine Inanspruchnahme benachbarter Flächen würde zwar einerseits lediglich einen geringen Nachteil für die Grundstückseigentümer erzeugen, allerdings ergäben sich aus der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 45 sehr tiefe und damit ineffiziente Grundstückszuschnitte. Zur Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme des Schutzgüter Boden und Fläche ist es geboten, eine effiziente Grundstücksausnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Für die Erschließung des Wohngebiets ist es somit erforderlich, die Verkehrsflächen auf privaten und bislang im Bebauungsplan Nr. 45 als Baugebiet festgesetzten Flächen auszuweisen. Durch die Überplanung von bislang als Baugebiet festgesetzten Flächen wird die Nutzbarkeit dieser privaten Grundstücksflächen eingeschränkt. An anderer Stelle entfallen Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen, sodass dort die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht wird. Im Zuge der städtebaulichen Konzeption wurden verschiedene Erschließungsoptionen geprüft. Dabei wurde auch

Belangen wie Vermeidung von steilen Straßenabschnitten sowie der Minimierung von versiegelter Fläche ein hohes Gewicht eingeräumt.

Standortalternativen zum geplanten Verlauf der Straßenverkehrsflächen bestünden somit nur unter der Prämisse, dass eine flächenineffiziente Bebauung und Erschließung in Kauf genommen werden würde. Damit verbunden wären zudem Einschränkungen der Barrierefreiheit. Insofern stellt die geplante Erschließung aus Sicht der Plangeberin unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange eine geeignete Lösung dar.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Alleenradweg

Der bestehende Bergische Panorama-Radweg soll mittels zeichnerischer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche orientiert sich an dem gegenwärtigen Verlauf des Radwegs. Die Festsetzung entspricht somit auch den Anforderungen des Klimaschutzes, alternative Mobilitätsformen durch attraktive Angebote zur Fortbewegung zu fördern.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Notzufahrt

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 angrenzend ist die Entwicklung des Gewerbegebiets „Schlötten II“ geplant. Um für das geplante Gebiet bereits die nötige (Not-)Erschließung für Rettungsfahrzeuge planungsrechtlich vorzuhalten, wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Darüber hinaus ist es planerisch gewünscht, dass der Weg durch den Fuß- und Radverkehr genutzt wird. Eine reguläre Nutzung motorisierter Verkehrsmittel ist hingegen aus Gründen der Leistungsfähigkeit der Straßen nicht vorgesehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehwege

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer Fußwegeverbindung zwischen der Olper Straße und den Planstraße 1 und 2 werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hiermit wird die Zielsetzung verfolgt, eine Alternative zur Fortbewegung mit dem Auto zu schaffen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse mit rund 22 Metern Geländehöhenunterschied entlang der beiden Flächen kann der Weg nicht barrierefrei ausgebaut werden.

Die Bereitstellung einer barrierefreien Alternative wäre aufgrund der hohen Kosten und des mutmaßlichen geringen Erfordernisses unverhältnismäßig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

Die bestehende Parkplatzfläche an der Sülemicker Straße wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

An der Bahnhofstraße sowie an der Planstraße 3 in der Nähe des Radwegs werden zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ planungsrechtlich gesichert. Diese dienen der zentralen Unterbringung von PKW-Stellplätzen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftswege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 werden zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die betrifft die Fortsetzung des Stichts der Bahnhofstraße nordöstlich der geplanten Wendeanlage sowie die Verlängerung der Straße Am Laubberg. Die bereits bestehenden Wirtschaftswege dienen forstwirtschaftlichen Zwecken und sollen darüber hinaus auch als Fußwege dienen; daher werden diese planungsrechtlich gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

Angrenzend an die Wendeanlage der Planstraße 2 wird ein Stichweg als Privatweg festgesetzt. Der Weg ist zur Erschließung von Gebäuden westlich der Wendeanlage erforderlich. Zur Minimierung der versiegelten Fläche sowie unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse wird die Fläche lediglich als schmaler Stichweg geplant. Die besondere Zweckbestimmung „Privatweg“ dient dem Ziel, die gemeinschaftliche Gewährleistung von Maßnahmen für die Verkehrssicherheit und Pflege der Verkehrsfläche unter den anliegenden Eigentümerinnen und Eigentümern zu ermöglichen.

3.11 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird im Bebauungsplan eine Fläche zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „RRB“ gekennzeichneten Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit Staukanal zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der abgegrenzten Fläche die erforderlichen Kanäle und Anlagen zur Niederschlags- und Schmutzentwässerung des Gebiets zulässig. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Die Festsetzung dient der Standortsicherung und entspricht der in Kapitel 2.7 dargestellten Entwässerungskonzeption. Demnach ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit Staukanal vorgesehen, um das anfallende Niederschlagswasser zu beseitigen. Aufgrund der Hanglage und schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens ist dies erforderlich.

Die zeichnerische Festsetzung erfolgt überlagernd über die Festsetzung einer Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“. Hiermit wird dem Ziel einer effizienten Ausnutzung von Grundstücken Rechnung getragen.

Darüber hinaus ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Anlage weiterer Regenrückhaltebeckens mit Staukanal vorgesehen, welche jedoch unterhalb der Straßenkörper auf öffentlichen Flächen vorgesehen sind. Somit ist keine explizite Ausweisung im Bebauungsplan erforderlich.

Die beabsichtigte Einleitung des Niederschlagswassers in den Hornbruchsiefen und den Sülemicker Bach wird symbolhaft dargestellt. Da, wie in Kapitel 2.10 dargestellt, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist die Einleitung des Wassers in die Gewässer alternativlos.

3.12 Öffentliche und private Grünflächen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mehrere öffentliche Grünflächen zeichnerisch festgesetzt. Die Grünflächen dienen insbesondere der räumlichen



Auflockerung und Gliederung der Gebiete und leisten einen bedeutenden Beitrag zur Artenvielfalt. Als überwiegend unversiegelte Flächen tragen die öffentlichen Grünflächen zudem zur Versickerung von anfallendem Regenwasser bei.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

Im Osten des Plangebiets werden zwei neue private Grünflächen festgesetzt, die lediglich durch die schmale Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Notzufahrt) separiert werden. Durch die Festsetzung der Grünflächen wird dem planerischen Ziel entsprochen, eine sichtbare räumliche Barriere zwischen dem angrenzenden Wohngebiet und dem geplanten Gewerbegebiet „Schlöten II“ zu schaffen. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ können so einerseits als Aufenthaltsraum genutzt werden, andererseits jedoch den erforderlichen Abstand zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sicherstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 67 „Schlöten II“ wird sichergestellt, dass die Anforderungen des Abstandserlass 2007 eingehalten werden. Somit wird dem Trennungsgesetz gemäß § 50 BImSchG entsprochen.

Bedingt durch die Nahtlage zum geplanten Gewerbegebiet „Am Schlöten II“ als auch dem bestehenden Gewerbegebiet „Am Schlöten I“, zu dessen Nutzungen ein entsprechender Abstand aus Immissions- und städtebaulichen Gründen erforderlich wird, kann die Fläche nicht als Allgemeines oder Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietstyps mit geringerem Schutzanspruch, etwa eines Mischgebiets, scheidet aufgrund der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten über den Stichweg der Bahnhofstraße an der Evangelischen Freikirche aus. Zusätzlich wird, aufgrund der erschwerten topographischen Verhältnisse und der beabsichtigten kleinteiligen Nutzungsstruktur, in diesem Bereich eine vorwiegende Wohnnutzung präferiert. Eine Mischnutzung würde somit an dieser Stelle die städtebauliche Ordnung beeinträchtigen.

Aufgrund der Nahtlage zu den Gewerbegebieten stehen der Stadt Bergneustadt als Plangeberin keine Standortalternativen zur Verfügung. Es besteht kein milderes Mittel, welches die Eigentümer der Fläche weniger belastet.

Für die bislang als Reines Wohngebiet festgesetzte Fläche wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen der Festsetzung zumindest dadurch gemildert werden können, dass die bauliche Ausnutzbarkeit des gesamten Grundstücks durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans insgesamt deutlich erhöht wird.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Begleitgrün

Nördlich der Bahnhofstraße sowie angrenzend an den Alleenradweg bestehen öffentliche Grünflächen mit schützenswerten Gehölzbeständen. Die Grünstreifen sollen künftig erhalten sowie rechtlich gesichert werden. Neben der Bedeutung des Artenschutzes sind die Grünflächen auch aus städtebaulicher Sicht als Begleitgrün relevant. Die Grünflächen begrünen das Gebiet und betonen räumlich die Hanglage, die das Orts- und Landschaftsbild prägt. Da die Grünflächen bereits bestehen, werden diese planungsrechtlich gesichert und die Bestände dementsprechend geschützt. Nicht zuletzt haben die Grünflächen am Fuße des Hangs eine wichtige Funktion für die Aufnahme und Versickerung von Regenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen. Die Flächen werden aufgrund der beschriebenen Zielsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern überlagert.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz

Der bestehende Spielplatz, welcher sich im Privateigentum befindet, soll planungsrechtlich gesichert werden. Im Zuge der Bauleitplanung wird der etablierte Standort etwas nach Südwesten verschoben. Hiermit wird der künftigen Verkehrsbelastung an dem Stich der Bahnhofstraße berücksichtigt. Verkehrskonflikte in der Kurve mit spielenden Kindern sollen so vermieden werden. Insgesamt weist der Spielplatz dennoch am Fuße des Hangs sowie am Schnittpunkt verschiedener Wegebeziehungen eine geeignete Lage auf.

3.13 Wasserfläche

Das gesamte Flurstück 007 in Flur 016 wird als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) festgesetzt. Die Fläche entspricht dem Sülémicker Bach, der aus

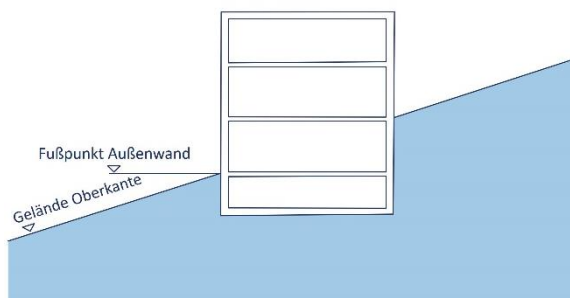
Gründen des Naturschutzes und der Entwässerung planungsrechtlich gesichert wird.

3.14 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen der Geländeoberfläche, auch genehmigungsfreie Anlagen gem. § 63 Abs. 9 BauO NRW, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB nur zulässig, sofern sie der Herstellung eines planebenen Baugrunds für die Errichtung baulicher Anlagen dienen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der niedrigste und talseitig gelegene Fußpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers vom natürlich gewachsenen Gelände aufgeht, und dass Aufschüttungen mit ihrem Böschungsfuß außerhalb der zur Nachbargrenze einzuhaltenden Abstandsfläche liegen müssen. Siehe hierzu folgendes Schaubild:

Abbildung 22: Talseitig gelegener Fußpunkt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen die barrierefreie Zugänglichkeit der baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 10 BauO NRW auch in Bereichen mit starkem Höhenversatz gewährleisten. Die Festsetzung dient dem Ziel, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch nicht erforderliche hohe Aufschüttungen oder Abgrabungen einzuschränken. Somit soll die Gebäudehöhenentwicklung begrenzt werden. Ferner soll die Bebaubarkeit des benachbarten Grundstücks nicht durch Aufschüttungen und Abgrabungen beeinträchtigt werden.

3.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nur LED-Lampen als Warmlichtlampen bis 2800 K, mit einem ULOR-Wert (Upward Light Output Ratio) von Null zu verwenden sind. Die Festsetzung berücksichtigt die Erfordernisse des Artenschutzes.

3.16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird in WA 2 und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren sowie das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist im Westen der Konversionsfläche des ehemaligen Bahnhofs eine den Richtlinien entsprechende Erschließung von Grundstücken nicht effizient möglich. Die Erschließung dieser Grundstücke durch öffentliche Verkehrsflächen ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung und dem eingeschränkten Nutzerkreis nicht erforderlich. Um die Erschließung zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Die Herstellung eines max. 3,00 m breiten befestigten Weges ist innerhalb dieser Fläche zulässig, sodass ausreichend Raum für Rettungs- und Müllfahrzeuge besteht.

GFL 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird in WA 7 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren sowie das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten.



Aufgrund der Topographie und der vorhandenen Grundstücksgrenzen ist eine Erschließung der Grundstücke mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht effizient möglich. Die Erschließung dieser Grundstücke durch öffentliche Verkehrsflächen ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung und dem eingeschränkten Nutzerkreis nicht erforderlich. Um die Erschließung zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Die Herstellung eines max. 5,00 m breiten befestigten Weges ist innerhalb dieser Fläche zulässig, sodass ausreichend Raum für Rettungs- und Müllfahrzeuge besteht.

GFL 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz an der Planstraße 3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen sowie das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig

Aufgrund der Topographie und der vorhandenen Grundstücksgrenzen ist die Bereitstellung eines Fußwegs sowie der unterirdischen Versorgungsanlagen erforderlich. Zugleich ist eine private Nutzung als Parkplatz vorgesehen. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer soll die Fläche auch für die benannten Zwecke nutzbar sein, um eine effiziente Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten.

L 1

Zur Niederschlagswasserbeseitigung des Radwegs besteht eine entsprechende Leitung. Zur planungsrechtlichen Sicherung sowie zur Information potenzieller Grundstückseigentümer wird das entsprechende Leitungsrecht im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzt. Zur Versorgung und Entwässerung werden Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsan-

gen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

L 2

Zur Versorgung und Entwässerung des Wohngebiets wird ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

Das Leitungsrecht verläuft künftig durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche. Dies ist aufgrund der vorhandenen Höhenentwicklung des Gebietes erforderlich. Eine Ableitung des Wassers, z. B. mit einer Druckentwässerung, wäre aufgrund des Höhenverlaufs mit erheblichen, dauerhaften Kosten für die Stadt Bergneustadt verbunden, welche nicht im Verhältnis zu dem Nutzen stehen.

3.17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Teile des Bebauungsplangebietes

Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB unversiegelt und gärtnerisch anzulegen. Somit ist insbesondere die Anlage von vollständig befestigten Stein- oder Schotterflächen nicht zulässig. Die Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, die Versiegelung im Gebiet zu mindern und damit Versickerungsflächen zu schaffen. Zusätzlich fördern begrünte Gärten die Kühlung der Wohngebiete und leisten einen Beitrag zum Artenschutz. Nicht zuletzt sind positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Auf allen Flachdächern baulicher Anlagen sind Gründächer vorzusehen. Dies betrifft auch Nebenanlagen sowie überdachte Stellplatzanlagen. Alle Dächer sind zu mindestens 60 % der Dachfläche mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainschicht dauerhaft extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag

zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Mithilfe der 15 cm dicken Substratschicht soll ein ausreichendes Retentionsvolumen im Falle von Starkregenereignissen sichergestellt werden. Zudem fördern sie die Wasserverdunstung und sollen der Insektenwelt und Vögeln als Ersatzlebensraum zur Verfügung stehen. Eine Festsetzung bei Satteldächern ist aus technischen Gründen aufgrund der hohen Anforderungen bei einer Dachneigung von mehr als 30° nicht umsetzbar, wengleich begrünte Dächer stets wünschenswert sind.

Die gemäß § 42a BauO NRW erforderlichen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie soll durch die vorgenannte Festsetzung zum Gründach auf Flachdächern nicht ausgesetzt werden. Nach Feststellung der Eignung von Dächern für die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie sind mit Gründachsystemen kombinierbare Anlagen vorzuziehen.

3.18 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölze im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Bei Verlust oder Entnahme im Zuge der Verkehrssicherung, sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 durch Arten der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises, zu ersetzen. Hiermit sollen die bereits etablierten Grünflächen entsprechend unter Schutz gestellt werden. Durch die Festsetzung kann der etablierte Bestand gesichert werden. Die Flächen haben einerseits eine ökologische Wertigkeit. Darüber hinaus begünstigen die vorhandenen Grünstrukturen das Gebiet auch im Kontext der Klimawandelanpassung, z. B. durch kühlende Effekte auf die Umgebung. Der Erhalt der bestehenden Strukturen ist dabei gegenüber einer Neuentwicklung an anderer Stelle zu befürworten.

3.19 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Schäden durch Starkregen

Gemäß der analysierten Starkregengefahrenkarten besteht in mehreren Baugebieten eine Betroffenheit durch hohe Wasserstände und teilweise erhöhte Fließgeschwindigkeiten im Falle von 30- und 100-jährigen Starkregenereignissen. Dies betrifft einerseits

die Mischgebiete 2a, 2b und 3 sowie die angrenzende Sülemicker Straße und die Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz im Süden. Andererseits besteht südlich zur Bahnhofstraße ein Risiko für hohe Wasserstände im Falle von Starkregenereignissen, welches die WA 1, 2, 3, 4, 5 und 6 als auch die Gemeinbedarfsfläche „kirchliche Einrichtung“ betrifft. Darüber hinaus prognostiziert das Gutachten eine Gefährdung für den Bergischen Panoramamaradweg, den Parkplatz an der Bahnhofstraße sowie die angrenzenden Grünflächen.

Im Falle von Starkregenereignissen fließt das Niederschlagswasser oberflächlich, der Geländemorphologie folgend, ab. Da bereits im derzeitigen, nicht versiegelten Zustand des Baugebiets nur geringe Mengen des Niederschlagswassers, insbesondere bei Starkregenereignissen, versickern, ist keine signifikante Erhöhung der anfallenden Mengen zu erwarten. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich die Ansammlung des Niederschlagswassers durch die Bebauung in Teilbereichen verändert.

Zur Vermeidung der Starkregengefahren, werden verschiedene Anforderungen an die bauliche Ausführung der Gebäude in den benannten Baugebieten gestellt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass der Schutz vor Gefahren durch Starkregenereignisse durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen sichergestellt werden kann. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Kellergeschosse bei neu zu planenden Gebäuden sind nicht zulässig sind. Zusätzlich sind neu zu planende Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise gemäß *Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat*, als Unterstützung der Eigenvorsorge gem. § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu errichten. Durch die Eigentümer können geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen herangezogen. Darunter zählen z. B. die Ausführung in wasserundurchlässigem Beton bis 1 m über GOK, die Stelzenbauweise, die Anordnung eines Freigeschosses zur Durchströmung im Hochwasserfall, die Anordnung von Haustechnikräumen (z.B. mit Heizung, Stromkasten, etc.) im 1. Obergeschoss oder auch der Einbau von Rückstausicherung gem. Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt § 12 Abs. 3, die für jedes anzuschließende Grundstück im Stadtgebiet bindend ist.



Für die WA 1 bis 6 und die Gemeinbedarfsfläche „kirchliche Einrichtung“ sind bei der Planung entsprechender Maßnahmen die gutachterlich ermittelten Wasserpegelstände des Szenarios 2: Tn = 100a des Starkregenrisikomanagements des Oberbergischen Kreises zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sind so auszuführen, dass diese mindestens bis zur höchsten Gewässerhöhenrichtlinie innerhalb des betroffenen Baugrundstückes einen Schutz vor Überflutung gewährleisten. Hiermit wird dem flach geneigten Gelände Rechnung getragen.

Die festgesetzten Vorkehrungen und Maßnahmen stellen zwar einerseits einen hohen Aufwand und damit auch eine finanzielle Belastung für die Grundstückseigentümer dar, jedoch erfordern die zunehmenden Starkregenereignisse im Zuge des Klimawandels eine entsprechende Berücksichtigung. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vorsorge und sollen einerseits die akute Gesundheits- und Lebensgefahr der Bevölkerung im Katastrophenfall möglichst reduzieren. Andererseits sollen jedoch auch finanzielle Schäden im Falle eines Starkregenereignisses abgewendet werden.

3.20 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zeichnerisch festgesetzt werden. Diese entsprechen dem Erschließungskonzept von Donner & Marenbach.

3.21 Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Südöstlich des Bebauungsplans besteht in Flur 013, Flurstücke 69, 70, 71 und 72, eine Nutzung als Waldfläche. Entsprechend der Vorgaben des Landesbetriebs Wald und Holz des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu der Waldnutzung ein Abstand der Bebauung von mindestens 20 m einzuhalten, um eine Gefahr für Leib und Leben zu verringern. Dieser Abstand ist durch die Festsetzung der Baugrenzen mit einem entsprechenden Abstand zu sichern.

Es ist jedoch z. B. möglich, zur Wahrung der Sicherheit von Menschen und Gebäuden, aber auch zum

Schutz des Waldes, den Wald außerhalb des Plangebiets als Waldrandsaum mit Gebüsch und Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln. Dies ist mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Flurstücke abzustimmen und z. B. vertraglich zu regeln.

In den Bebauungsplan wird daher die Festsetzung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauGB „Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände“ aufgenommen. Die Errichtung baulicher Anlagen im gekennzeichneten Bereich ist nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass zuvor eine Gefahr für Leib und Leben durch einen Mindestabstand von 20 m zum Wald ausgeschlossen wird.

Die Voraussetzungen für die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in dem vorliegenden Fall gegeben, da

- Die Festsetzung durch Kennzeichnung der Fläche hinreichend bestimmt ist,
- das Eintreten der aufschiebenden Bedingung durch die Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke in gewissem Umfang beeinflussbar ist (z. B. durch Erwerb und vertraglicher Regelungen der Waldflächen),
- unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit mit der zuständigen Behörde Regelungen gefunden werden, die eine Planumsetzung ermöglichen.

Die Entwicklung des Waldrandsaums ist vertraglich mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betreffenden Flurstücke (Flur 013, Flurstücke 69, 70, 71, 72) zu regeln. Nach erfolgreicher Entwicklung und Abnahme des Waldrandsaums tritt die ergänzende Planzeichnung zur Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Kraft. Vor Inkrafttreten der Folgenutzung ist eine Zustimmung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW einzuholen.

Bis zum Eintritt der Folgenutzung gilt die betreffende Fläche als außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und kann bis dahin als Garten- oder Stellplatzfläche genutzt werden.

3.22 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs durch Planzeichen fest.

3.23 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind, wird die planerische Zielsetzung verfolgt,

- die Einhaltung von Anforderungen der Klimaanpassung, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, bei der Bebauung sicherzustellen,
- die beabsichtigte Gestaltungsqualität und städtebauliche Charakteristik des Plangebiets planungsrechtlich sicherzustellen,
- eine (optische) Einbettung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld zu erreichen, an dessen Erscheinungsbild sich die Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude im Plangebiet, z. B. hinsichtlich der Dachgestaltung, orientieren.

Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, welche vor Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 66 erstmalig errichtet wurden, sind von den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018) ausgenommen. Hiermit soll eine unverhältnismäßige Härte gegenüber der Bestandsbebauung verhindert werden.

Dachform

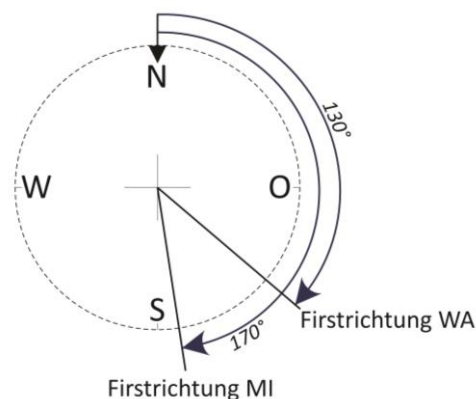
Die Vorschrift der zulässigen Dachformen erfolgt in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

In allen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sowie Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Mithilfe der Festsetzung von Flachdächern sollen in Verbindung mit der Festsetzung zur Dachbegrünung die negativen Auswirkungen in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens kompensiert werden. Somit entspricht die Festsetzung den Anforderungen der Klimaanpassung. Darüber hinaus werden auch Satteldächer zugelassen, um die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zu fördern und eine Einfügung der Gebäude ins vorherrschende Ortsbild zu gewährleisten. Die Begrenzung auf eine Dachneigung von 30° bis 45° erfolgt aus

Gründen der Klimaanpassung. Bei Starkregenereignissen wird aufgrund der Neigung sichergestellt, dass das anfallende Regenwasser zügig abfließen kann und somit nicht die Konstruktion der Gebäude gefährdet.

Stellung der baulichen Anlagen/Hauptfirstrichtung

Bei den Gebäuden, für die Satteldächer zugelassen sind, werden die zulässigen Hauptfirstrichtungen festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer so auszurichten, dass die Hauptfirstrichtung in einem Winkel von 130° zur Nordrichtung verläuft. In Mischgebieten sind Satteldächer so auszurichten, dass die Hauptfirstrichtung in einem Winkel von 170° zur Nordrichtung verläuft. Abweichungen von dieser Regelung sind in einem Umfang von bis zu 30° zulässig. Somit werden für die neu zu errichtenden Gebäude im Bebauungsplan Nr. 66 bei geneigten Dächern ausschließlich giebelständige Formen zugelassen. Die Hauptfirstrichtung wird damit orthogonal zu den benachbarten Straßenverkehrsflächen ausgerichtet.



Die Vorschrift basiert auf den Erkenntnissen und Empfehlungen des Bodengutachtens (Kapitel 2.10) zur eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie erfolgt mit der Zielsetzung, den Abfluss von anfallendem Regenwasser auf Dachflächen entlang der seitlichen Fassaden bis zur Kanaleinführung zu begünstigen. Die an der straßenseitigen Fassade liegenden Falleleitungen können somit unmittelbar an die Hausanschlussleitungen angebunden werden, und ermöglichen so im Falle von Starkregenereignissen bzw. Versagen der Entwässerung einen kontrollierbaren Zugriff. Falleleitungen an rückwärtigen Fassaden bei traufständigen Gebäuden werden ggf. von



Nebenanlagen / Garagen seitlich des Hauptbaukörpers überbaut und sind somit im Schadensfall nur mit hohem Aufwand zu erreichen. Auch der örtliche Geländeverlauf kann ein Kontergefälle zur Fließrichtung in Richtung Kanal verursachen, sodass die Ableitung von Niederschlagswasser seitlich zur straßenseitigen Fassade risikomindernd einwirkt.

Grundstückseinfriedung

Für die unmittelbar an den Alleenradweg angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass diese auf der zum Alleenradweg gelegenen Grundstücksseite durch Begrünung einzufrieden sind. Dies betrifft die WA 1 bis 5. Die Anpflanzungen haben so zu erfolgen, dass Zaunkonstruktionen vom Alleenradweg her nicht sichtbar sind. Mithilfe der örtlichen Bauvorschrift soll ein einheitliches Ortsbild sichergestellt werden. Gleichermaßen wird auf eine öffentliche Grünfläche nördlich des Radwegs verzichtet. Somit wird den Eigentümern der Grundstücke die Einfriedung und Bepflanzung nach eigenem Ermessen überlassen. Eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke kann damit erzielt werden.

Hierzu sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen zu verwenden. **Vorschläge für geeignete Pflanzen sind der Pflanzenfibel der Stadt Bergneustadt sowie der**

zu entnehmen.

3.24 Kennzeichnung

Wie in Kapitel 2.10 dargestellt, besteht im Bereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 4, der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Radweg“ sowie der angrenzenden öffentlichen Grünflächen eine Belastung des Bodens. Die Belastung resultiert aus der früheren Nutzung eines

Bahnhofsgebäudes mit angrenzenden Güterschuppen und Kohlelager. 1973 wurde das Gebäude nach Aufgabe der Nutzung im Rahmen einer Feuerwehrrückumkehr „warm“ abgerissen.

Gemäß der Gefährdungsabschätzung vom 25.10.2024 ist eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch gegenwärtig aufgrund des starken Bewuchses nur bedingt gegeben. Vor Aufnahme baulicher Nutzungen sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, um eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen. Durch einen Austausch der oberen Bodenschichten vor Aufnahme baulicher Nutzungen kann eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Der belastete Oberboden ist aufgrund der erhöhten PAK-Gehalte zu beseitigen. Vor Beseitigung bzw. Wiederverwertung der Auffüllungshorizonte (bis 0,5 m u. GOK) sowie des Gleisschotter und der Oberflächenbefestigung durch Basaltpflaster sind Vorfeld weiterführende Deklarationsanalysen gemäß EBV bzw. Deponieverordnung durchzuführen.

Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dient der Information späterer Nutzerinnen und Nutzer über mögliche Gefährdungen und Erschwerungen, dass vor Planverwirklichung entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

3.25 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümerinnen und Eigentümer, Nutzerinnen und Nutzer und Bauherrinnen und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

3.26 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“

Nutzung	Gerundete Fläche in m²
Allgemeine Wohngebiete	45.095
Mischgebiete	9.783
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“	2.487
Verkehrsflächen	
davon Straßenverkehrsflächen	16.220
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Alleenradweg	1.917
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Notzufahrt	382
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehwege	259
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	2.202
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftswege	323
Grünflächen	
Öffentlich, davon Zweckbestimmung: Begleitgrün	8.795
Öffentlich, davon Zweckbestimmung: Park	7.164
Privat, davon Zweckbestimmung: Spielplatz	491
Wasserfläche	1.189
Geltungsbereich insgesamt	96.307

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



4 Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. 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 Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 66 „Wiedenest-Süd“ werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen nach § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben.

Der Umweltbericht (Begründung Teil B) ist als Anlage der Begründung Teil A beigefügt und stellt folgende zentrale Ergebnisse dar:

„Vom BP Nr. 66 „Wiedenest Süd“ gehen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einher, die der Abwägung des BauGB unterliegen. Diese ist im Sinne einer Eingriffsregelung in den Umweltbericht implementiert. Es handelt sich dabei maßgeblich um Überplanungen von Wiesenflächen mäßiger Wertigkeit und jüngeren Gehölzbeständen (geringes Baumholz) im Bereich der ehemaligen Bahnflächen, kleinflächig auch um Inanspruchnahmen von Schlagfluren und jüngeren Waldbereichen. Der gesamte BP 66 weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf.“

Der Umweltbericht umfasst somit vollumfänglich das Leistungsbild Grünordnungsplan und beinhaltet in diesem Falle die Artenschutzprüfung auf der Stufe 1

und 2. Er berücksichtigt ferner die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der altlastentechnischen Bewertung von Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen.

Ziel der Umweltprüfung 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.

Zur Vermeidung unnötiger Tötungs- und Verletzungsrisiken sind Fällarbeiten im Plangebiet auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März zu beschränken.

Das Gebiet weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Dachbegrünungen für Flachdächer auch bei überdachten Stellplätzen und Garagen werden vorgeschrieben. Festsetzungen zum Schutz gegenüber Starkregenniederschlagsereignissen wirken zusätzlich den Folgen des Klimawandels entgegen. Die im Gebiet nicht ausgleichbaren defizitären Situationen für die Inanspruchnahme von Wald, Biotoptypen und Böden wird durch Zuordnung komplementärer Ausgleichsflächen kompensiert.

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

Kumulative Wirkungen von parallel laufenden Planungen, hier das zukünftige Gewerbegebiet Schlöten 2, 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 Planung umweltverträglich vollzogen werden.“

5 Auswirkungen und Kosten

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 den Bebauungsplan Nr. 66 wird im Stadtteil Wiedenest die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete und von Mischgebieten planungsrechtlich umgesetzt, 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 vorhandener Bebauungspläne erfolgt in überwiegenden Teilen des Gebietes eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und des Klimawandels, zeitgemäße planerische Maßgaben und Zielsetzungen. Durch die Integration der bestehenden Siedlungssplitter und die beabsichtigte Arrondierung des Siedlungskörpers wird der Stadtteil Wiedenest entsprechend baulich abgeschlossen. Hiermit wird eine über 20 Jahre lang anhaltende städtebauliche Zielsetzung planungsrechtlich (erneut) umgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 66 soll eine, im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht, dichtere Bebauung ermöglicht werden. Hiermit wird die Möglichkeit eröffnet, in geringer Entfernung zu den bestehenden Versorgungsangeboten ein neues Wohnangebot zu schaffen, welches insbesondere an Seniorinnen und Senioren gerichtet wird. Um eine möglichst effiziente Bebauung und Erschließung zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Baugebiete auszuweisen. Dies ist insbesondere aufgrund der an-

spruchsvollen Topographie und den damit verbundenen Restriktionen bei der Erschließung und Grundstücksausnutzbarkeit erforderlich.

Darüber hinaus sind die Entschädigungsansprüche privater Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber der Stadt Bergneustadt zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Nach § 42 Abs. 1 BauGB können Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Hierbei ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bereits genehmigter Vorhaben durch Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 66 nicht baurechtswidrig werden, wenn sie nicht mehr der neuen planungsrechtlichen Situation genügen. Dennoch führt die Überplanung bestehender Nutzungen mit abweichenden Festsetzungen regelmäßig dazu, dass Änderungen baulicher Anlagen gemäß § 29 BauGB regelmäßig nicht mehr genehmigungsfähig sind.

Wird jedoch gemäß § 42 Abs. 3 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit (z. B. Inkrafttreten des Bebauungsplans) aufgehoben oder geändert, „kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. (...)“.

Durch die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 41 an der Bahnhofstraße sowie Nr. 45 an der Straße Am Laubberg werden keine ausgeübten Nutzungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Zulässigkeit, welche sich außerhalb der ausgeübten Nutzungen bewegt.

Lediglich in MI 1 und MI 3, für dessen Grundstücke bislang kein Bebauungsplan vorliegt, wird durch den Bebauungsplan die bislang zulässige Nutzung durch eine Anpassung der Baugrenzen geändert. Die bestehenden Gebäude werden durch die Festlegung der Baugrenzen somit zum Teil auf den Bestand gesetzt.



In beiden Baugebieten resultiert daraus, wie oben dargestellt, keine Unzulässigkeit der bereits genehmigten Vorhaben. In MI 1 erfolgt die Änderung aufgrund von städtebaulichen und sicherheitstechnischen Belangen. In MI 3 resultiert die Festlegung der Baugrenzen aus den Anforderungen zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens als auch den Belangen der Starkregenvorsorge. Gemäß Urteil des OVG NRW vom 28.05.2024 (Az. 7 D 27.22.NE) wurde entschieden, dass es im Interesse der Starkregenvorsorge keinen Bedenken begegnet, wenn bei der Überplanung eines Baugebietes die bauliche Nutzung von Grundstücken beschränkt wird. Die Nutzungsmöglichkeiten des § 35 BauGB im Außenbereich haben nicht die notwendige eigentumsrechtliche Rechtsposition, um Entschädigungsansprüche geltend zu machen.

Eine zulässige Nutzung gemäß § 42 BauGB setzt eine gesicherte Erschließung voraus, welche im überwiegenden Teil des bislang von Bebauungsplan Nr. 45 geplanten nicht gegeben ist. Die seit der Planaufstellung im Jahr 2000 ausgebliebene städtebauliche Entwicklung abseits der Straße Am Laubberg lässt darauf schließen, dass auch künftig keine bauliche Entwicklung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 vollzogen werden kann. Ein Entschädigungsanspruch besteht somit für den überwiegenden Teil der Grundstücke nicht.

Gemäß § 40 BauGB haben Grundstückseigentümer einen Entschädigungsanspruch, wenn die Privatnützigkeit eines Grundstücks durch die Festsetzung eines Bebauungsplans entfällt und ihm dadurch Vermögensnachteile entstehen. Dies betrifft gemäß Abs. 1 BauGB

- Nr. 5 Verkehrsflächen
- Nr. 7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Nr. 8 Grünflächen.

Bei der Überplanung mit fremdnützigen Festsetzungen i. S. v. § 40 Abs. 1 BauGB ist ebenfalls die Siebenjahres-Frist des § 43 Abs. 3 Satz 2 BauGB anzuwenden. Somit ist durch die Stadt Bergneustadt keine Entschädigung zu leisten. Dennoch beabsichtigt die Stadt Bergneustadt einen entsprechenden Ankauf

der Verkehrs- und Grünflächen, um die beabsichtigten Nutzungen umzusetzen. Es wird auf den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB für solche Eigentümer hingewiesen, die von der fremdnützigen Überplanung unzumutbar betroffen sind.

Es entstehen der Stadt Bergneustadt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Entschädigungsansprüche.

Der Stadt Bergneustadt entstehen Kosten durch die Planung, den erforderlichen Grunderwerb von Flächen beispielsweise für die Herstellung der Erschließung.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil 2 der Begründung.

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.

Eine Bestandsentwicklung, 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 Neubauentwicklung 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 zu erwarten.

Aufgrund der Vorgaben der Regionalplanung (GEP für den Regierungsbezirk Köln; Entwurf zur Neuaufstellung 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 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 Literatur, Bebauungsplanunterlagen und Fachgutachten

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 Bahnhofs 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/kommunalprofile/I05374004.pdf>

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

Stadt Bergneustadt: Pflanzenfibel Bergneustadt, Mai 2022.

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

Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“	3
Abbildung 2: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (2001)	5
Abbildung 3: Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand 2024)	5
Abbildung 4: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan	6
Abbildung 5: Vorentwurf der 42. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren	6
Abbildung 6: Gültiger Landschaftsplan Bergneustadt/Eckenhagen	7
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 24 in seiner heute gültigen Abgrenzung	8
Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 41	8
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“	9
Abbildung 10: städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 67 „GE Schlöten II“	10
Abbildung 11: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Heukelbach“	10
Abbildung 12: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66	13
Abbildung 13: Auszug aus der Lärmkarte NRW, 24h-Pegel	15
Abbildung 14: Auszug aus der Lärmkarte NRW, Nachtpegel	16
Abbildung 15: Übersichtskarte von Bahntrassenradwegen im Bergischen Land	18
Abbildung 16: Gefahrenhinweiskarte zu Starkregen	22
Abbildung 17: Starkregenrisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 30-jähriges Ereignis	23
Abbildung 18: Starkregenrisikomanagement Karte des Oberbergischen Kreises, 100-jähriges Ereignis	23
Abbildung 19: Städtebauliches Konzept Wiedenest-Süd	26



Abbildung 20: Exemplarischer Schnitt für Höhenfestsetzung bei dreigeschossigem Gebäude	31
Abbildung 21: Exemplarischer Schnitt für Höhenfestsetzung bei dreigeschossigem Gebäude	31
Abbildung 22: Talseitig gelegener Fußpunkt	38

Tabelle

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 66 „Wiedenest-Süd“	44
--	----