

Bebauungsplan Nr. 56 – Belmicke “An der Eie“

Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es folgen die Seiten 1 – 27

(lfd. Nrn. 1 – 5)

Stadt Bergneustadt
22. Jan. 2013
4.1
Jan 23/01, 2013



Stadt Bergneustadt
Rathaus
Kölner Str. 256
51702 Bergneustadt

NABU-Ortsgruppe
Bergneustadt
Wallstraße 16
51702 Bergneustadt
2013-01-13.

Bebauungsplan Nr. 56 Belmicke „an der Eie“
- Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der demografischen Entwicklung, des Bevölkerungsrückgangs und der vielen leer stehenden Einfamilienhäuser in Bergneustadt wenden wir uns grundsätzlich gegen die Ausweitung weiterer Bebauungsgebiete in Bergneustadt, insbesondere in den Außenbereichen. Die weitere Überplanung und Versiegelung von Freiflächen ist auch angesichts der Bundes- und Landesziele zum Flächenverbrauch in Deutschland und NRW (max. 30 ha pro Tag bis 2020 im Bundesgebiet, davon max. 5 ha in NRW) nicht zu verantworten. Einen entsprechenden Appell des Landschaftsbeirates beim Oberbergischen Kreis vom 22.10.2012 fügen wir als Anlage bei

Wir sprechen uns deshalb gegen die Ausweisung weiterer Bauflächen auf der Belmicke aus.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Kowalski
Vorsitzender

Der Landschaftsbeirat des Oberbergischen Kreises

Appell gegen den Landschaftsverbrauch im Oberbergischen Kreis

Flächen und Böden im Oberbergischen Kreis sind eine wertvolle, begrenzte und nicht vermehrbare Ressource. Mit einem sorgsamem Umgang mit den freien Flächen und Böden nehmen wir unsere Verantwortung wahr, dass sie zukünftigen Generationen als natürliche Lebensgrundlage, als Raum für Natur, Landwirtschaft und als Chance für Gestaltungsideen in der Zukunft erhalten bleiben. Alleine in NRW hat dagegen die landwirtschaftliche Fläche im Jahr 2011 täglich um 17,4 ha abgenommen. Auf das Jahr gerechnet sind damit 40 qkm Fläche für die Landwirtschaft in NRW verloren gegangen.

Die Bundesregierung hat die Empfehlung des Nachhaltigkeitsrates, den Landschaftsverbrauch bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu begrenzen, als politisches Ziel übernommen. Auf NRW entfallen davon 5 ha, die von der Landesregierung, dem Dialog Landwirtschaft und Umwelt sowie von der Allianz für die Fläche als Zielmarke übernommen wurden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Landesregierungen, die Kreise und die Kommunen des Landes NRW dazu ihren Beitrag leisten.

Wir empfehlen der Politik und der Verwaltung des Oberbergischen Kreises, diese Zielrichtung zu übernehmen und mit konkreten Zielgrößen bis zum Jahr 2020 zu hinterlegen. Dazu zählen auch die Forderungen,

- der Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich;
- der Aufbau von Flächenkatastern und Monitoringsystemen insbesondere zur Unterstützung des Flächenrecyclings,
- die Fortschreibung des Kreisentwicklungsplans mit restriktiven Vorgaben zur Flächennutzung und einer Stärkung des Freiraumschutzes und
- die intensivere Nutzung von Instrumenten der Landesentwicklung wie der interkommunalen Zusammenarbeit, der Dorfentwicklung und der Bodenordnung.

Wir richten diesen Appell auch an diejenigen, die immer noch weitere Industrie- und Gewerbegebiete im Oberbergischen fordern, während bereits erschlossene Gebiete zu großen Teilen brachliegen, z.B. in Hermesdorf, Elsenroth, Wehnrath oder Bergneustadt.

Der Landschaftsbeirat erinnert daran, dass er solchen Gewerbe- und Industriegebieten ebenso wie Flächen für Betriebserweiterungen in aller Regel zugestimmt hat, weil stets ein Bedarf dargelegt wurde. Jetzt muss es darum gehen, die ausgewiesenen Flächen zu nutzen.

Einstimmig verabschiedet am 22. Oktober 2012

Der NABU, Ortsgruppe Bergneustadt, lehnt angesichts der demographischen Entwicklung, des Bevölkerungsrückgangs und der vielen leer stehenden Einfamilienhäuser in Bergneustadt die Ausweitung weiterer Baugebiete in Bergneustadt, insbesondere in den Außenbereichen ab. Es wird auf das Bundes- und Landesziel zum Flächenverbrauch in Deutschland, der bis 2020 auf 30 ha pro Tag reduziert werden soll, hingewiesen. Der Appell des Landschaftsbeirates hierzu ist beigelegt.

Beschlussempfehlung:

Es spricht überhaupt nichts dagegen, den demographischen Wandel, den Bevölkerungsrückgang sowie die Bundes- und Landesziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu berücksichtigen.

Hier handelt es sich aber um eine Planung, die schon im Jahre 2002 mit der Landesplanung abgestimmt worden ist, ob hier eine Neuausweisung im Flächennutzungsplan mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist.

Die landesplanerische Zustimmung zu dieser Erweiterung wurde mit Verfügung vom 25.03.2003 ausgesprochen.

Im anschließenden Verfahren der 4. förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde u.a. dieser Bereich rechtswirksam dargestellt.

Das Verfahren endete durch die Genehmigung der Bezirksregierung vom 27.07.2010 und der Bekanntmachung am 31.08.2010.

Damit basiert der in Folge nun aufgestellte Bebauungsplan Nr. 56 – An der Eie auf einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der als vorbereitender Bauleitplan Bauflächen für einen Entwicklungszeitraum von mind. 10 Jahren (Entwicklungspotential) darstellt.

Der Bebauungsplan gilt demzufolge als aus diesem Flächennutzungsplan rechtmäßig entwickelt.

Ich darf an dieser Stelle anmerken, dass es seitens des Eigentümers aktuelle Bauabsichten gibt und insofern für Zuzug von außerhalb des Stadtgebietes gesorgt ist.

Insofern unterscheidet sich diese Fläche von der einen oder anderen Fläche, die ausgewiesen, aber nicht bebaut wird.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies geschieht nicht nur in einem solchen konkreten Satzungsverfahren, sondern auch auf der zuvor beschriebenen vorgeschalteten Planungsebene.

Die Stadt verfolgt hier und das aus Sicht der Stadt auch erfolgversprechend, sich dem Trend des demographischen Wandels entgegenzustellen, um durch die Ausweisung von kleineren Baugebieten attraktives und bezahlbares Wohnbauland bereitzustellen.

Die vorgetragenen Bedenken werden im Sinne der Beantwortung zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Im Auftrag der Unterzeichner:
51702 Bergneustadt, den 26. Jan. 2013

Zwerstaller Weg

Stadt Bergneustadt	
Einr.	31
	<u>lfd. Nr.: 2</u>
	<u>Seite: 4</u>
FB.	4.1

30.04.2013

An den Bürgermeister der Stadt Bergneustadt, Herrn Gerhard Halbe
An den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt
An den Rat der Stadt Bergneustadt
Kölner Str.
51702 Bergneustadt

Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 56 – Belmicke „An der Eie“
(westl. Zwerstaller Weg) – (ehemals Belmicke; 2. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3
Baugesetzbuch)
hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Anregungen und Bedenken vom 15.2.2012 gegen die 2. Ergänzungssatzung gem. §34
Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch

hier: geplantes Neubaugebiet Zwerstaller Weg, Belmicke gelten in vollem Umfang auch hin-
sichtlich des Bebauungsplanes Nr. 56 – Belmicke (westl. Zwerstaller Weg) weiterhin.

Nachfolgend führen wir unsere Bedenken und Anregungen zum o.a. Bebauungsplan Nr. 56 –
Belmicke „An der Eie“ aus:

Der Bedarf

Wir geben zu bedenken, dass innerhalb der Ortslage Belmicke weit über 40 bereits er-
schlossene bzw. bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen¹. Seitens der Verwaltung bzw.
der Mehrheit des Rates wird ein zusätzlicher Bedarf an Baufläche mit der Aussage gerecht-
fertigt, dass „glaubhaft dargestellt wurde, dass hier Bauabsichten bestehen“ (s. Antwort-
schreiben vom 13.7.2012) Wir geben zu bedenken, dass es sich hier lediglich um eine Ab-
sichtserklärung handelt, und außerdem nichts über die Anzahl der Bauinteressierten gesagt
wird. Einerseits wird argumentiert, der Bedarf sei durch die glaubhafte Darstellung von Bau-
absichten vorhanden, andererseits wird wie folgt argumentiert: „Insofern dienen überschaubare
Flächenerweiterungen ... der Angebotserweiterung im Stadtgebiet, was wiederum Bedarf weckt.“
(Schreiben vom 13.7.2012 der Stadtverwaltung).

¹ Siehe auch unsere Einwendungen zum Flächennutzungsplan

Es wird also einmal davon ausgegangen, dass ein Bedarf besteht, ein anderes Mal aber, dass ein zu schaffendes Angebot die Nachfrage wohl noch erzeugen würde.

Wir geben zu bedenken, dass es sinnvoller ist, bereits vorhandene Flächen zu bebauen als neue zu erschließen, also der Bewahrung den Vorrang zu geben vor weiterer Versiegelung der Landschaft, zumal auch das von der Verwaltung vorgetragene Argument, „attraktive und bezahlbare Angebote für die Bebauung“ für jüngere Menschen und Familien zu schaffen rein spekulativ ist.

Der Demographiefaktor

Die Unterzeichner sind keineswegs der Auffassung, dass die Stadt Bergneustadt hinsichtlich des Werbens um neue Bürger „den Kopf in den Sand stecken“ sollte. (Schreiben der Stadtverwaltung vom 13.7.2012), wir geben aber zu bedenken, dass die im genannten Schreiben angesprochenen Maßnahmen hinsichtlich einer Wende der fortschreitenden Überalterung unserer Gesellschaft erst – wenn überhaupt – in vielen Jahren greifen werden. In Anbetracht des unsicheren Ausgangs dieser Bemühungen regen wir an, noch vorsichtiger und zurückhaltender mit der Neuausweisung von Baugebieten zu sein und deshalb von der Verwirklichung der Pläne hinsichtlich des o.a. Neubaugebietes Abstand zu nehmen, zumal es genügend bereits erschlossene Flächen gibt.

Natürlich ist nicht jedes alte Haus sanierbar, das ist den Unterzeichnern klar. Dennoch geben wir zu bedenken, dass es sinnvoller ist, den Verkauf von bereits existierenden Häusern bzw. bereits erschlossenen Grundstücken zu fördern, da es in Oberberg auf Dauer immer mehr Immobilienangebote geben wird bei gleichzeitiger Abnahme der Nachfrage nach Wohneigentum. (s. Zeitungsausschnitt vom 14.9.2012 Kölner Stadt-Anzeiger, als Fotokopie beigelegt)

Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Da aus dem Bebauungsplan nicht hervorgeht, mit wie vielen Grundstücken bzw. Neubauten zu rechnen ist, geben die Unterzeichner noch einmal zu bedenken, dass es leicht zu einem Zuwachs von bis zu 12 Häusern (zulässig sind jeweils zwei Wohnungen pro Haus) mit vielleicht 20 Mietparteien kommen kann. Das würde für den schmalen Zwerstaller Weg, der bisher 13 Häuser umfasst, bedeuten, dass sich u. U. das Verkehrsaufkommen verdoppelt bzw. verdreifacht. Wer die Örtlichkeiten kennt, weiß, dass die vorhandene schmale Straße für ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist. Wir bitten Sie zu bedenken, dass dies den Anwohnern nicht zugemutet werden kann, zumal es auch am Zwerstaller Weg noch erschlossene Baugrundstücke gibt, die möglicherweise in der Zukunft bebaut werden.

Die Kosten

Im Schreiben vom 13.7.2012 schreibt die Verwaltung: „Ebenso kann und braucht an dieser Stelle keine Festlegung über die Abrechnung des Zwerstaller Weges erfolgen. Dies erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt.“ Hiermit ist wohl gemeint, dass im Falle eines Ausbaus bzw. Neuerstellung des Zwerstaller Weges strittig zu sein scheint, ob im Verhältnis 90:10 oder 60:40 zu Lasten der privaten Haushalte abgerechnet werden wird. Vor dem Hintergrund der desolaten Haushaltslage geben wir zu bedenken, dass dieser Sachverhalt (ungeklärte Folgekosten für die

Stadt Bergneustadt) sehr wohl jetzt schon bedacht werden sollte, genauso wie der Umstand, dass entgegen der Aussage der Verwaltung bzw. des Rates, mit der Erschließung des Neubaugebietes doch erhebliche Kosten sowohl auf die Bürger als auch auf die Stadt Bergneustadt zukommen können. Hier haben wir erhebliche Bedenken, da die Kosten für die Pflege bzw. Instandhaltung des öffentlichen Bereichs der Zuwegung zum Baugebiet von den Bürgern der Stadt Bergneustadt zu tragen sein werden.

Die ökologischen Aspekte

Die Unterzeichner vertreten keineswegs eine „Alles oder Nichts – (eher Nichts)-Haltung“ (Schreiben vom 13.7.2012) und sind sich bewusst, dass auch jeder Umbau oder die Renovierung und Sanierung eines alten Hauses Emissionen mit sich bringen. Natürlich werden auch bei Bebauung der bereits vorhandenen und erschlossenen Bauflächen Ressourcen verwendet. Wir geben nur eindringlich zu bedenken, dass diese Vorhaben vorrangig sind, weil diese Flächen eben bereits ausgewiesen bzw. erschlossen sind und entsprechend weniger Ressourcen verbrauchen. Bei der zur Bebauung anstehenden Fläche handelt es sich nicht um eine im ökologischen Sinne wertlose Wiese (sofern es das überhaupt gibt), sondern um Weideland. Wir sehen nicht ein, warum eine so große Fläche versiegelt werden soll, denn gleichzeitig sind Flächen für Nutztierhaltung und Nahrungsmittelanbau von größter Bedeutung. Auch der deutsche Bauernverband fordert eine Beschränkung des Flächenverbrauchs zu Lasten landwirtschaftlicher Belange.

Abwasser /Oberflächenwässer

Ob die Abwasserleitungen (vorhandener Kanal) ausreichend dimensioniert sind oder nach erfolgter Bebauung eine Erweiterung erforderlich sein wird, die mit erheblichen Kosten für die jetzt schon vorhandenen Anlieger verbunden sein wird, ist nicht hinreichend geklärt. Ebenso bleibt bisher völlig offen, ob nach zusätzlichen Versiegelungen das Regenwasser vom vorhandenen System zu fassen ist oder weitere Kosten auf die Anlieger zukommen werden. In den Diskussionen und Anhörungen wurde von Seiten der Stadtverwaltung als auch von verschiedenen Ratsvertretern immer wieder gesagt, dass sowohl auf die Stadt als auch auf die Altanwohner am Zwerstaller Weg keine zusätzlichen Kosten zukommen würden. Vor diesem Hintergrund geben wir zu bedenken, dass dies als nicht gesichert anzusehen ist.

Erschließungsvertrag

Seitens der Verwaltung ist mehrfach darauf hingewiesen worden, dass ein Erschließungsvertrag mit einem Investor abzuschließen sei, der sicherstellt, dass auf die Stadt Bergneustadt keine Kosten zukommen. Dies ist aber erst zu einem Zeitpunkt beabsichtigt, nachdem ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist. Es ist nicht absehbar, ob ein Erschließungsvertrag mit den gewünschten Eigenschaften überhaupt erreicht werden kann. Das würde aber bedeuten, dass die Stadt als Planungsträger erhebliche Investitionen (Personalkosten im Rathaus) getätigt hätte, ohne dass der beabsichtigte Effekt überhaupt eintritt.

Im Schreiben der Stadtverwaltung vom 13.7.2012 heißt es zum Erschließungsvertrag:

„Über einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag soll zu 100% die Planung und der Ausbau zu Lasten des Eigentümers/Investors/Vorhabenträgers, etc. erfolgen.

Die innere Erschließung wird als Privatweg in der Satzung festgeschrieben.“

Wir geben zu bedenken, dass diese Formulierung hinsichtlich der 100 % Kostenübernahme nicht eindeutig ist.

Im Übrigen verweisen wir noch einmal auf unsere Anregungen und Bedenken vom 15. Februar 2012 und erlauben uns noch einige Pressestimmen und Artikel zum Thema „Bebauung und Versiegelung von Flächen“ sowie „demographische Entwicklung“ bzw. „Leerstand von Wohnraum“ beizufügen.

Für Ihre Aufmerksamkeit bedanken wir uns.

Jeder der oben angeführten Einwände ist Grund genug, den geplanten Bebauungsplan für das Neubaugebiet „An der Eie“ (westl. Zwerstaller Weg) abzulehnen. Wir bitten den Rat der Stadt Bergneustadt eindringlich, dieses Vorhaben zu stoppen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Seemann

Frank Seemann

H. Hesse

H. Hesse

Jörg Kögler

Christin Ullrich

H. Seemann

M. Seemann

Daniel Holz

Natascha Grütz

A. Künze

Ullrich

H. Dabner

J. Koenig

Petra Fritze

Frank Fritze

Catharina Fritze

Stefan Fritze

Ruf nach intelligenten Konzepten

Landwirte sehen sich als Leidtragende beim zunehmenden „Flächenfraß“

Von MICHAEL FIEDLER-HEINEN

WIEHL. Der demografische Wandel und der gleichzeitig steigende Mehrbedarf an Wohn- und Gewerbeflächen passt irgendwie nicht zusammen. Dieser Ansicht ist Thomas Schilling, Regionalplaner der Bezirksregierung Köln. Doch erst einmal will der Referent mit „Fehlinformationen“ und „Schreckensszenarien“ aufräumen.

Im Rahmen des Bergischen Landschaftstages in Wiehl haben der Bund Deutscher Milchwiehhalter (BDM) der Naturschutzbund Oberberg (Nabu) und der Rheinische Landwirtschaftsverband zu einer gut besuchten Diskussionsveranstaltung ins evangelische Gemeindehaus nach Wiehl eingeladen. Noch frisch im Gedächtnis war dabei allen das Klagen der LHK

über einen Mangel an Gewerbeflächen. Immerhin sehen sich die Bauern als Leidtragende, wenn es um Erweiterungen von Wohn- und Gewerbegebieten, aber auch um Flächen für Ausgleichspflanzungen geht. Stopp den „Flächenfraß!“ lautet denn auch eine der plakativen Forderungen von Landwirten und Naturschützern. „Wir Landwirte brauchen große zusammenhängende Flächen“, stellte Hans Stöcker, Vorsitzender der Kreisbauernschaft fest. Unter Leitung des Rundfunkjournalisten Mark vom Hofe diskutierte Stöcker mit seinem Kollegen Michael Braun, Teamleiter des BDM, Engelskirchens Bürgermeister Dr. Gero Karthaus, Dieter Dresbach, Demografiebeauftragter der Stadt Wiehl, Uwe Stranz, Bau- und Planungsdezernent des Oberbergischen

Kreises und Michael Gerhardt, Vorstandsmitglied des Nabu Oberberg.

Doch zunächst wollte Regionalplaner Holger Schilling, einiges geraderücken und hatte

» Der Mais gehört in die Kuh, nicht ins Kraftwerk.«

HANS STÖCKER
Kreisbauernschaft

dafür aufschlussreiche Daten parat. Derzeit betrage der Flächenverbrauch in NRW täglich 15 Hektar. Ziel der Landesregierung sei, diesen „Flächenfraß“ bis 2020 auf fünf Hektar zu senken. In Oberberg werde die

Bevölkerung bis 2030 auf etwa 265.000 abnehmen, was dem Stand der 90er Jahre entspricht, nach den Flächenmüdigungslänen verfüge Oberberg über 1024 Hektar an Reserveflächen.

Die interkommunale Zusammenarbeit müsse noch erheblich ausgeweitet werden, gleichzeitig sei eine Verdichtung der Siedlungsbereiche vorzuziehen. Michael Gerhardt berichtete, dass in seinem Dorf Löffelstorf fünf Häuser von nur jeweils einer, zehn Häuser von lediglich zwei Personen bewohnt würden. „Diese Fakten scheinen noch nicht überall angekommen zu sein, wir brauchen keine neuen Wohnsiedlungsflächen.“

Darin waren sich die Experten einig, nicht aber beim Thema Gewerbe. Uwe Stranz wies darauf hin, dass jede Gemein-

de „fünf bis zehn Prozent frei verfügbare Fläche“ für die Energieerzeugung vorhalten müsse. Doch auch hier sehen sich die Landwirte wieder als diejenigen, die am meisten draufzahlen sollen. Der Mais gehört in die Kuh, nicht ins Kraftwerk“, meinte Hans Stöcker. Michael Braun betonte, dass der hiesigen Landwirtschaft angesichts des Klimawandels eine wachsende Rolle als Erweißproduzent zukommen werde.

Immer wieder wurde an diesem Abend von „intelligenten Lösungen“ und mehr „Miteinander“ gesprochen, oder „geleiteten Konzepten“, wie sie Gero Karthaus fordert. Immerhin, so kündigte Uwe Stranz an, wird es in Kürze eine Gewerbeflächenkonferenz geben – mit Unternehmern, Landwirten und Naturschützern.

NACHRICHTEN

STATISTIK

Deutschland wird immer mehr verbaut

Wiesbaden. Die deutsche Bevölkerung benötigt immer mehr Platz für Gebäude und Straßen. Täglich wächst die sogenannte Siedlungs- und Verkehrsfläche bundesweit um fast 90 Hektar – das entspricht mehr als 120 Fußballfeldern, wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden mitteilte. Zum Ende des vergangenen Jahres wurden 13,4 Prozent der Bodenfläche Deutschlands für Straßen, Gebäude, Parks oder als Betriebsgelände benutzt. (dpa)

Remmel: Zu viel Bau auf dem Land

DÜSSELDORF. Mit einer „Allianz für die Fläche“ will NRW-Umweltminister Johannes Remmel (Grüne) den dramatischen Flächenverbrauch eindämmen. NRW brauche nicht mehr Gewerbegebiete für Baumärkte und Discounter sowie weitere Neubaugebiete. Bei der Vorstellung seines Jahresprogramms warnte Remmel vor dem weiteren Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Bereits heute habe NRW die höchsten Flächenpreise in Deutschland. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) will Remmel den Verlust von Agrarflächen begrenzen.

Bis zum Sommer will der Minister das bundesweit erste Klimaschutzgesetz durch den Landtag bringen. NRW plant, die Treibhausgas-Emissionen bis 2020 um mindestens 25 Prozent zu senken. Das sei nur mit Hilfe der Industrie möglich, die den CO₂-Ausstoß seit 1990 bereits um 40 Prozent reduziert habe. (wgo)

14.10.11
Nfd. Nr.: 2
Seite 9

THEMEN DES TAGES 03

OVE RUMSACKH AU 8.10.2011

Oberberg

Oberberger werden dramatisch weniger

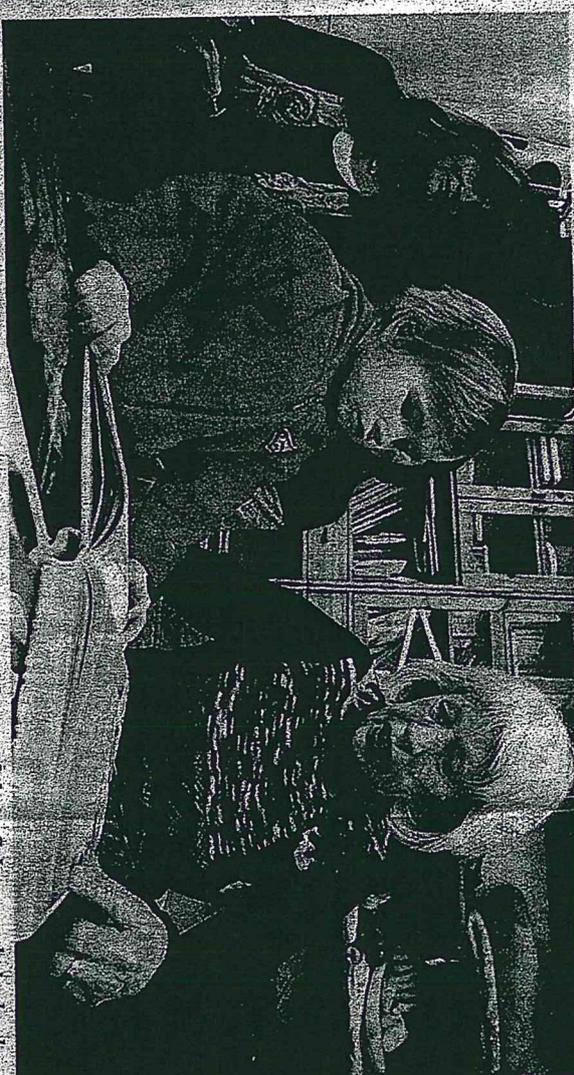
BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG Landesbetrieb IT.NRW prognostiziert bis 2030 einen Verlust von 11,9 Prozent

VON EIMAR KOENIG

Oberberg: Einen deutlichen Bevölkerungsrückgang von 11,9 Prozent prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik mit Sitz in Düsseldorf den kommenden zwei Jahrzehnten für die Region Oberberg. Diese Zahl ist verglichen mit dem übrigen Regierungsbezirk ein Extremwert.

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs wird die Zahl der hier lebenden Einwohner von 280.800 zu Beginn des vergangenen Jahres bis 2030 auf 247.400 sinken.

Es ist zudem der Anteil der jungen Bevölkerung, der sinken wird, so die Prognose des Landesbetriebes. Unter den 16- bis 19-Jährigen werde der Verlust mit einem Minus von 37,5 Prozent besonders gravierend ausfallen. Zulagen werde der Anteil der Menschen im Alter von 65 bis 80 Jahren (+24,9 Prozent) sowie noch deutlicher der Anteil der über 80-Jährigen (+39,9



Menge Junge viele Alte: Die Alterspyramide in Nordrhein-Westfalen wird ihren Schwerpunkt in den kommenden zwei Jahrzehnten noch einmal deutlich nach oben verlagern.

Prozent). Damit vollzieht sich im Oberbergischen ein Prozess, der fast überall im Land zu beobachten sein wird: Die Bevölkerungszahlen gehen zurück, der Anteil Alten steigt. In Nordrhein-Westfalen werden zwei Millionen Menschen sein.

Im Regierungsbezirk Köln soll die Entwicklung jedoch trotz der Verluste in Oberberg gegenläufig sein. Die Bevölkerungszahlen

Auswahl an Immobilien wird größer

MARKTBERICHT
Die KSK legt vor

Oberberg. In Oberberg wird es auf Dauer immer mehr Immobilienangebote geben, während die Nachfrage nach Wohneigentum abnimmt oder bestenfalls gleich bleibt. Zu diesem Ergebnis kommt die Immobilien GmbH der Kreissparkasse (KSK) Köln in ihrem Marktbericht 2012. Grund sei der demografische Wandel mit sinkender Bevölkerungszahl, Wegzug junger Leute und zunehmender Überalterung.

Für ein Einfamilienhaus würden in Oberberg durchschnittlich 200.000 Euro gezahlt, so die KSK. Immobilien, zu deren Geschäftsgebiet aus dem Kreis Engelskirchen, Lindlar, Marienheide, Morsbach, Reichshof, Waldbröl und Wipperfurth gehören. Die Preise (alles Mittelwerte) schwanken im Neubaubereich von 189.000 Euro in Morsbach bis 306.022 Euro in Engelskirchen. Für gebrauchte Immobilien werden Preise zwischen 142.618 Euro (Morsbach) und 239.661 Euro (Lindlar) gezahlt.

Dass Lindlar und Engelskirchen besser abschneiden als alle anderen Kommunen, begründet die KSK mit der besseren Anbindung an die Arbeitsmärkte der Rhein-schiene. Im Randbereich Oberbergs rechnet sie mit Preisrückgang. (kri)

**KÖLNER
STADT-ANZEIGER**
seiner Die Einwohnerzahl steigt von 4.392.700 um 2,0 Prozent auf 4.479.200 Menschen. Zulagen werden auch entgegen des Landestrends die Bevölkerungsgruppen der Drei- bis Sechsjährigen (+1,3%) und 25- bis 40-Jährigen (+5,3%), so die Prognose.

Den Zuwachs verdankt der Regierungsbereich den Großstädten am Rhein. Zweitstellig sind die Zuwachsraten in Bonn (+11,5%) und Köln (+10,4%).

Von Westen in Richtung Osten kehrt sich der Bevölkerungstrend aber um. Während die Zahlen für den Rhein-Sieg (+1,2%) und den Rhein-Berg-Kreis (-2,3%) weitgehend stabil bleiben, werden drei Nachbarn des Oberbergischen Kreises in den angrenzenden Regierungsbezirken ebenfalls deutlich verlieren.

Der Kreis Olpe verliert 9,3 Prozent der Bevölkerung. Noch dramatischer als in Oberberg ist nur der Verlust im Märkischen Kreis mit 14,4 Prozent.

SWA SONNTAGS-ANLEIGER OLPE 22.7.12

Wo sind die Baulücken?

Steuerungsgruppe begleitet Projekt in Attendorn

Attendorn. Im Auftrag der Hansestadt Attendorn findet derzeit eine Baulücken- und Leerstandserhebung in allen Ortsteilen statt. Ziel dieser Erhebung ist es, Flächen- und Baulandpotenziale zu ermitteln, um diese in Zukunft baulich effizient nutzen und schließen zu können.

Nicht nur die Hansestadt Attendorn, sondern auch und vor allem die Bürgerinnen und Bürger sollen von diesem Baulücken- und Leerstandskataster profitieren. So bedeutet für Attendorn die zukünftige Schließung von Baulücken innerhalb der Ortschaften eine verbesserte Auslastung der bestehenden Infrastruktur und durch den damit verbundenen Verzicht auf

Neubaugelände auf „der grünen Wiese“ den Erhalt von Landschaft und Freiraum am Siedlungsrand.

Diese „Innenentwicklung“ kann bedeuten, dass die Ortskerne mit ihren Geschäften und Dienstleistungsangeboten durch den Zuzug von Familien gestärkt und belebt werden, was in erster Linie den Bewohnern zugutekommt, heißt es in einer Mitteilung. Lebendige Ortsmitteln bedeuten nicht zuletzt auch stabile Immobilienpreise.

Für die Begleitung dieses Projektes wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet. Diese besteht aus Stadtverordneten, Mitarbeitern der Stadtverwaltung und dem von der Stadt Atten-

dorn beauftragten Dortmund Planungsbüro „plan-lokal“. Die Steuerungsgruppe möchte alle Interessierten bei dieser Erhebung „mit ins Boot“ holen. In öffentlichen Bürgerveranstaltungen werden die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit bekommen, sich über die Ergebnisse des Projekts zu informieren. Danach werden in einem gemeinsamen Dialog die Weichen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung gestellt“, so Annika Roemelt von der Stadtverwaltung Attendorn, die für Rückfragen zur Baulücken- und Leerstandserhebung unter Tel.: (0 27 22) 64-3 19 oder per eMail a.roemelt@attendorn.org zur Verfügung steht.

Am Weg 25.126.02-2012

PROGNOSE

KSK: Preise für Immobilien werden sinken

Oberberg. Eine gute Nachricht für Käufer, eine schlechte für Eigentümer.

Fast überall im Kreis werden die Immobilienpreise sinken. Zu dieser Erkenntnis ist die Immobiliengesellschaft der Kreissparkasse Köln gekommen.

Hintergrund der Prognose ist die rückläufige Bevölkerungszahl, die zu einem Überangebot an Wohnhäusern führt. Bestenfalls stabil bleiben werden demnach die Preise nur in zentralen Lagen, glaubt die KSK-Immobilien. Es gelte die Formel: „Je weiter weg von Köln oder Bonn, desto weniger gefragt.“ (t/e)

Verschiedene Bürgerinnen und Bürger aus Belmicke haben sich in diesem Schreiben erneut mit den nachstehend aufgeführten Anregungen und/oder Bedenken an die Stadt gewendet.
Im Einzelnen sind dies:

- 1.) Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung, zu der seinerzeitigen 2. Ergänzungssatzung Belmicke, bleiben weiterhin bestehen.
- 2.) Der Bedarf.

Es wird zu bedenken gegeben, dass in der Ortslage weit über 40 erschlossene bzw. bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen.
Die für dieses Grundstück geäußerten Bauabsichten werden als "ledigliche Absichtserklärung" und ohne nähere Bezifferung der Anzahl der Bauinteressenten eingestuft.
Es bestehen offenbar Verständnisprobleme zwischen der Angebotserweiterung von Bauflächen und dem Bedarf, der damit im Zusammenhang steht, bzw. umgekehrt.
- 3.) Der Demographiefaktor.

Die Einwender geben zu Bedenken, dass die Maßnahmen der Stadt, wenn überhaupt, erst in vielen Jahren greifen werden, den demographischen Wandel umzukehren oder zu stoppen.
Es solle daher noch vorsichtiger und zurückhaltender mit der Neuausweisung von Baugebieten umgegangen werden und deshalb von der Ausweisung dieses Baugebietes Abstand genommen werden.
Den Einwendern sei klar, dass nicht jedes alte Haus sanierungsfähig ist. Dennoch erscheint es sinnvoller, den Verkauf bestehender und erschlossener Grundstücke zu fördern, da in der Zukunft immer mehr Immobilienangebote auf den Markt kommen werden.
- 4.) Das erhöhte Verkehrsaufkommen.

Die Einwender rechnen im schlimmsten Fall mit einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf dem Zwerstaller Weg. Dafür sei der schmale Zwerstaller Weg nicht ausgelegt. Hier sei die Zumutbarkeit für die Anlieger überschritten.
- 5.) Die Kosten.

Die Einwender befürchten eine Belastung der privaten Haushalte/Eigentümer, speziell der altansässigen Grundstückseigentümer des Zwerstaller Weges.
Hier sollten die Folgekosten schon jetzt bedacht werden, die sich auch die Pflege bzw. Instandhaltung des öffentlichen Bereiches der Zuwegung zum Baugebiet beziehen.
- 6.) Die ökologischen Aspekte.

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen, die bereits ausgewiesen und erschlossen sind, entsprechend wenige Ressourcen verbrauchen, als neue Flächen.
Es handele sich hier auch nicht um eine wertlose Wiese, sondern um Weideland, das für die Nutztierhaltung und Nahrungsmittelanbau von größter Bedeutung sei. Im Übrigen fordere auch der Deutsche Bauerverband eine Beschränkung des Flächenverbrauchs.
- 7.) Abwasser/Oberflächenwasser.

Die Frage der ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist, nach der Auffassung der Einwender nicht hinreichend geklärt. Ebenso sei völlig offen, wie das zusätzlich anfallende Regenwasser abgeleitet wird, zumal, wenn zusätzlich versiegelte Flächen hinzukommen.
Der Aussage der Politik und der Verwaltung, dass die Altanwohner am Zwerstaller Weg nicht mit zusätzlichen Kosten belastet werden, wird als nicht gesichert angesehen.
- 8.) Erschließungsvertrag.

Der Abschluss des Erschließungsvertrages, mit dem sichergestellt werden soll, dass auf die Stadt keine Kosten zukommen, sei erst zu einem Zeitpunkt beabsichtigt, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.
Es ist nicht absehbar, dass der Erschließungsvertrag mit den gewünschten Eigenschaften überhaupt erreicht werden kann.
Die Formulierung, dass über einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zu 100 % die Kosten für die Planung und den Ausbau der Erschließungsanlagen vom Eigentümer/Investor/

Vorhabenträger zu übernehmen sind, sei nicht eindeutig.

Beschlussempfehlungen:

zu 1.) Aufrechterhaltung der bisherigen Anregungen und Bedenken:

Die Abwägungen der bisher vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind mit abgedruckt worden. Auf diese Abwägungen wird verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt diese pauschal erneut so zu beschließen und den Einwendern dies auch so mitzuteilen, da sich aus Sicht der Stadt keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, die einen anderen Abwägungsvorschlag und ein anderes Abwägungsergebnis ergeben würden.

Abstimmungsergebnis:

zu 2.) Der Bedarf:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stadt sieht in der (weiteren) behutsamen Ausweisung von Grundstücken für die Wohnbebauung, auch in den Ortslagen, einen öffentlichen Belang, der das Ziel verfolgt eine homogene Gesamtentwicklung im Stadtgebiet zu ermöglichen und ein breit gefächertes Wohnbauangebot für jedermann zu schaffen.

Dabei gibt es einerseits Bedarf, der natürlicherweise (immer) nachgefragt wird, aber auch Bedarf, der dadurch geweckt wird, dass Angebote an Bauland geschaffen und öffentlich gemacht werden.

Dies ist kein Widerspruch, sondern eine sich ergänzende "Gemeinsamkeit", in dem auf freie bebaubare Grundstücke, z.B. durch Werbung, hingewiesen wird.

Selbstverständlich ist es auch sinnvoll bereits vorhandene Grundstücke zu bebauen.

Dazu müssen diese aber auch angeboten werden, bzw. müssen Eigentümer bereit sein, diese zu veräußern. In diesem Falle sein nochmals darauf hingewiesen, dass die Initiative zur Entwicklung der Fläche vom Eigentümer ausging, Bauland zu schaffen. Es ist also keine spekulative Angebotsplanung, wie unterstellt wird.

Zudem stellt die Stadt über die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) für einen Entwicklungszeitraum von mind. 10 Jahren Bauflächen dar (Entwicklungspotential). Diese sind nachvollziehbar im Flächennutzungsplan, in seiner jeweils letzten neuesten rechtswirksamen Fassung dargestellt. So ist auch für die Ortslage Belmicke mit dieser Fläche ein Entwicklungspotential im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Bedenken zum Bedarf werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

zu 3.) der Demographiefaktor:

Die Stadt Bergneustadt ist in der Vergangenheit behutsam mit der Ausweisung neuer Baugebiete umgegangen. Dies wird auch in der Zukunft so sein.

Faktisch ist es sogar so, dass die Stadt in den letzten Jahren überhaupt gar keine neuen größeren Neubaugebiete mehr von den Aufsichtsbehörden genehmigt bekommen hat.

Das letzte größere Baugebiet war das Eichenfeld auf dem Hackenberg, das ab 1980 planerisch entwickelt wurde.

Die Entwicklung und Bebauung einer solchen Fläche in einer Größe von rd. 9.069 m² (einschl. Erschließungsflächen) zählt zu den kleineren Entwicklungen unter diesen Gesichtspunkten.

Betrachtet man die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Stadt und Belmicke im speziellen zwischen dem 31.05.2010 und dem 31.05.2012, so kann man nicht von einer überproportionalen Abnahme der Bevölkerung sprechen, eher von einer Stagnation, einer sich abzeichnenden Stabilisierung der Bevölkerung.

Die Gesamtbevölkerung zum 31.05.2010 betrug 19.917 EW, zum 31.05.2012 19.811 (-0,53%). Für Belmicke betrug die Bevölkerung am 31.05.2010 385 EW und am 31.05.2012 376 EW (-2,34%), allerdings ist diese Zahl seit dem 31.05.2011 nahezu unverändert (Schwankungen von +/- 2 EW). Es zeigt sich aus der Sicht der Stadt, dass sich schon einzelne Maßnahmen positiv auf die Entwicklung auswirken, dass aber auch weiter an dem Thema gearbeitet werden muss. Unter Berücksichtigung des im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungspotentials (siehe auch Ausführungen zu 2.)), ist mit der Ausweisung dieser ca. 8 – 10 Baugrundstücke eine angemessene und zurückhaltende Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken vorgenommen worden. Die Bedenken werden in diesem Sinne abgewogen. Den Bedenken wird dem Grund nach gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

zu 4.) Das erhöhte Verkehrsaufkommen:

Wie viele Häuser in das Baugebiet letztlich hineingebaut werden, ist nur schwerlich abzuschätzen. Bei einer, wie hier vorgenommenen Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 könnten 8 – 10 Wohnhäuser errichtet werden.

Wenn man dann von den angenommenen zusätzlichen 20 Parteien ausgeht, erfolgt tatsächlich eine Mehrbelastung durch an- und abfahrenden Verkehr.

Die Stadt geht aber davon aus, dass der alte vorhandene Zwerstaller Weg, diesen zusätzlichen Verkehr bewältigen und auch aufnehmen kann, zumal es sich überwiegend um PKW Verkehr handelt. Es sollte aber auch nicht außer acht gelassen werden, dass sich am Ende des Zwerstaller Weges heute noch ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der mit breiteren, schwereren und lauterer Fahrzeugen, diesen Weg/diese Straße ebenfalls noch befahren darf und muss.

Auch dieses funktioniert, was für die Leistungsfähigkeit der Straße spricht.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird seitens der Stadt als zusätzliche Steigerung der Verkehrsbewegungen eingestuft, jedoch nicht als eine für die Anwohner erhebliche und unzumutbare Belastung, auch wenn die Änderung für die Anwohner neu sein wird und damit gewöhnungsbedürftig.

Abstimmungsergebnis:

zu 5.) Die Kosten:

Zunächst einmal sei an dieser Stelle noch einmal deutlich gemacht, dass die Stadt mit dem Eigentümer/Investor/Vorhabenträger des Neubaubereiches eine vertragliche Regelung abzuschließen gedenkt, die die Stadt und damit auch die Bürgerinnen und Bürger von Kosten freistellt, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung der gesamten Erschließung (Zuwegung, Entsorgung/Kanal, Versorgung/Wasser, Regenrückhaltung) entstehen können.

Dazu gibt es das Instrumentarium eines städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages, der diese Kosten dann zu 100 % auf den Verursacher überträgt.

Völlig rechtlich abgekoppelt und zu entscheiden ist die Frage, wie eine Kostenverteilung im Falle eines Ausbaus (erstmalige oder nachmalige Herstellung) des Zwerstaller Weges aussieht.

Die ist eine Rechtsfrage und wird entschieden, wenn diese Entscheidung ansteht.

Der Teil, abzweigend von Zwerstaller Weg bis zum Baugebiet selbst (ca. 70 m), soll im Endzustand eine öffentliche Straße werden, die auch als solche gewidmet wird.

Damit geht auch die Unterhaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu einem bestimmten Zeitpunkt auf die Stadt über, so wie dies bei allen Straßen der Fall ist.

Insofern wird auch auf die Abwägung im Rat am 27.06.2012 verwiesen.

Die Bedenken werden in diesem Sinne abgewogen und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

zu 6.) Die ökologischen Aspekte:

Es gibt ein gesetzlich und für die Bauleitplanung anerkanntes "System", die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen.

Dieses findet auch seinen Niederschlag in diesem Bauleitplanverfahren.

Die Einwender verkennen, dass diese Abwägung sehr wohl auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vollzogen wird und sich damit die Planung auf dem rechtlich vorgegebenen Weg bewegt. Insofern wird hier auch auf die schon am 27.06.2012 durch den Rat vollzogene Abwägung verwiesen.

Niemand hat gesagt, oder hat zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei dem Grundstück um eine "wertlose" Wiese handelt.

Es erfolgte eine sachgerechte Bewertung und Einbeziehung in das Planverfahren.

In die Abwägung sind alle nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Belange einbezogen worden.

Die Biotopfunktion der intensiv genutzten Wiese bzw. Weide wird nach den geltenden ökologischen Bewertungsrichtlinien in NRW als gering eingestuft.

Es entspricht danach nicht den Gegebenheiten, dass intensiv genutztes Grünland/Weideland im Bergischen Land bereits als schutzwürdig eingestuft wird.

Es geht hier auch nicht darum, ob und wer die Eindämmung des Flächenverbrauchs fordert, sondern darum, auf welcher Grundlage in einem konkreten Planverfahren welche Rechtsnormen anzuwenden sind.

In dem vorliegenden Fall sind diese jedenfalls berücksichtigt worden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen durch bzw. Siedlungsflächen wird im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzungen zu Umfang der Inanspruchnahme über die Grundflächenzahl (GRZ) auf das gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehene Maß begrenzt.

Im Hinblick auf die Schonung landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde beim erforderlichen Ausgleich nicht auf weitere Nutzflächen, sondern auf forstwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen. Somit wird der Flächenbedarf landwirtschaftlich genutzter Flächen begrenzt.

Die Bedenken sind daher zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

zu 7.) Abwasser/Oberflächenwasser:

Die Frage der Dimensionierung der Abwasserleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird Gegenstand des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages und der im Vorfeld hierzu erforderlichen Gespräche und Planungen sein.

Dort werden die Vorgaben geklärt.

Anhand der Festsetzungen des Planes, der über die Festsetzung der Grundflächenzahl Aussagen über den Versiegelungsgrad enthält, können die Anforderungen an die Abwasserkanäle berechnet werden. Sollte sich herausstellen, dass die vorhandenen Kanäle nicht ausreichend dimensioniert sind, die neuen Abwässer aufzunehmen, muss mit den Eigentümer/Investor/Vorhabenträger verhandelt werden, wie er die Erschließung, hier die Kanalisationsfrage für Schmutz- und Niederschlagswasser, sichern kann, damit er überhaupt eine Baugenehmigung erhalten kann. Ggf. sind von ihm, falls eine Einleitung von Abwässer seines Gebietes in das vorhandene Entwässerungssystem nicht mehr möglich ist, z.B. eine eigene Rückhaltung zu planen und zu bauen.

Es ist jedenfalls nach wie vor nicht das Ziel dieses Verfahrens, die Altanwohner des Zwerstaller Weges unmittelbar mit Kosten zu belasten, die sich aus Anforderungen dieses Neubaugebietes unmittelbar ergeben. Ergänzend wird auch auf die schon vorgenommene Abwägung durch den Rat am 27.06.2012 hingewiesen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

zu 8.) Der Erschließungsvertrag:

Woher die "Erkenntnis" kommt, dass ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag erst abgeschlossen wird, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung.

Tenor alle Aussagen war immer und soll es auch weiterhin sein, dass der Bebauungsplan erst rechtskräftig wird, wenn der Vertrag auch rechtswirksam zustande gekommen ist, denn nur wenn die Umsetzung auch für die Stadt unter den bekannten und genannten Voraussetzungen erfolgen wird, macht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Falle Sinn.

Was an einer 100 % Kostenübernahmeregelung, für die Umsetzung seiner Planung bzw. der Maßnahmen, die sich aus seiner Planung für die Erschließung des Plangebietes ergeben, nicht eindeutig ist, erschließt sich nicht wirklich.

Den Bedenken wird nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis:



Aggerverband · Sonnenstraße 40 · 51645 Gummersbach

Stadtverwaltung Bergneustadt
Herr Baumhoer
Postfach 14 53
51692 Bergneustadt

Auskunft erteilt: Liane Nagel
Durchwahl: 02261/36-251
Fax: 02261/368-251
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:
Mein Zeichen: 13-77-fu-mae-nag
Datum: 29. Januar 2013

**Bebauungsplan Nr. 56 – Belmicke „An der Eie“ (westlich Zwerstaller Weg) –
(ehemals Belmicke; 2. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3
Baugesetzbuch (BauGB))**

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Abstimmung mit den benachbarten
Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 26.11.2012, Az.: 61-26-01

Sehr geehrter Herr Baumhoer,

innerhalb des betroffenen Bereiches befinden sich keine Gewässer, eine
Betroffenheit des Fachbereiches Gewässerentwicklung des Aggerverbandes ist
somit eventuell nur indirekt, im Zusammenhang mit der geplanten
Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.

Zur zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ergeht folgender Hinweis:

In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der
Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen
Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen.

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die
bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf.
bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren
anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen
des Merkblattes

BWK M 3 orientieren sollten. Letzteres gilt auch für den Neubau von
Entwässerungssystemen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Funk unter der Telefon-Nr. 02261 / 36160 gerne
zur Verfügung.

Zertifiziert:

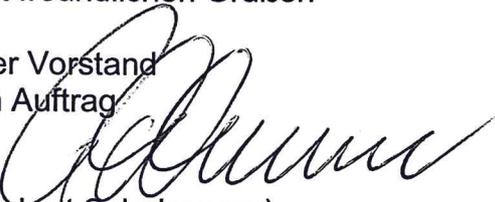


Aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass die Planungsfläche in der derzeit gültigen Kanalnetzplanung der Kläranlage Schönenthal als Prognosefläche im Trennsystem enthalten ist, daher bestehen keine Bedenken.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Mäuer unter der Telefon-Nr. 02261 / 36227 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand
Im Auftrag


(Hubert Scholemann)

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung sieht der Verband evtl. eine indirekte Betroffenheit. Daher ergeht der Hinweis, dass in Abhängigkeit mit den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort der Vorrang gegenüber einer punktuellen Einleitung in ein Gewässer einzuräumen ist.

Bei einer Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über bestehende Regenwasserkanäle sind ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse anzupassen, wobei in diesem Zusammenhang auf die Anforderungen des Merkblattes BWK M 3 hingewiesen wird. Dies gilt auch u.U. für einen Neubau von Entwässerungssystemen.

Beschlussempfehlung:

Im Zwerstaller Weg liegt ein Regenwasserkanal, der letztlich in die Othe einleitet.

Der Anschluss des Baugebietes hinsichtlich der anfallenden Niederschlagswässer soll an diesen Regenwasserkanal erfolgen.

Hierbei ist noch zu prüfen, ob dieser für die zusätzlichen Niederschlagswassermengen ausreichend dimensioniert ist.

Ggf. ist eine eigene Rückhaltung für das Bebauungsplangebiet zu planen und auf eigene Kosten (für den Erschließungsträger) umzusetzen.

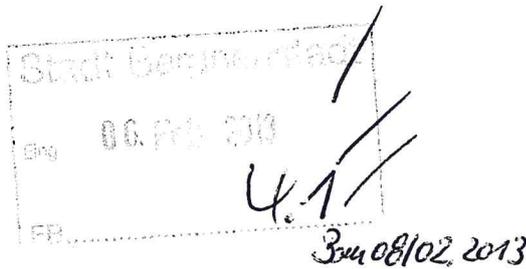
Es besteht aber daher aus der Sicht der Stadt Anschluss- und Benutzungszwang, so dass eine Versickerung nicht unbedingt der Vorrang eingeräumt wird.

Bei einer zusätzlichen Einleitung dieser Niederschlagswassermengen wird geprüft, ob bestehende Einleitungserlaubnisse anzupassen sind.

Die Anforderungen des Merkblattes BWK M 3 werden dann selbstverständlich beachtet.

Der Hinweis wird in diesem Sinne beachtet.

Abstimmungsergebnis:



lfd. Nr.: 4
Seite: 19

**OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT**

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

**AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG
UND MOBILITÄT**

Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Eberz
Zimmer-Nr.: 1.08
Mein Zeichen: 61.1
Tel.: 02261 88-6184
Fax: 02261 88-6104

alexander.eberz@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 01.02.2013

Bürgermeister der
Stadt Bergneustadt
Postfach 14 53
51692 Bergneustadt

Bauleitplanung der Stadt Bergneustadt
hier: **BP. Nr. 56 "Belmicke – An der Eie"**
-Beteiligung gemäß §4, Absatz 2 BauGB-
Ihr Schreiben vom 26.11.2012; Az.: 61-26-01

Von Seiten des Oberbergischen Kreises wird zum Bebauungsplan Nr. 56 wie folgt Stellung genommen:

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung ist die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation in der Straße „Zwerstaller Weg“, anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über Anschluss und Benutzerzwang an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden, so dass eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung auf den Einzelgrundstücken nicht vorgenommen werden kann.

Beide Entwässerungsarten sind in der textlichen Festsetzung des Bauleitplanes festzuschreiben.

aus landschaftspflegerischer Sicht

Gegen die bestehen keine Bedenken sofern das aus der landschaftspflegerischen Bilanzierung resultierende Ausgleichsdefizit –wie in der Planbegründung dargestellt– außerhalb und auf verbindlicher / vertraglicher Basis zwischen den unmittelbar an der Planung Beteiligten realisiert wird. Auf die nach den gesetzlichen Anforderungen zeitnah mit der Planrealisierung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird verwiesen.

Mit Bezug auf die bestehende Ökokontovereinbarung und das nach den Bestimmungen des Landschaftsgesetzes NW beim Oberbergischen Kreis zu führenden Ausgleichskataster (§ 6, Absatz 8 LG NW), bitte ich anlässlich einer der jeweils jährlich durchzuführenden Ökokontobilanzierung um Mitteilung über die Fertigstellung der vor bzw. mit Realisierung der Planung durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen.

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/Index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

Die Inhaltsbestimmungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 3 "Bergneustadt / Eckenhagen" des Oberbergischen Kreises im Geltungsbereich der vorgenannten Bauleitplanung (Entwicklungsziel 7 "Erhaltung der Landschaft bis zur baulichen Nutzung" außerhalb Landschaftsschutzgebiet) treten jedoch erst mit Inkrafttreten einer bauleitplanerischen Satzung außer Kraft.

aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken. Es sollten jedoch folgende Hinweise beachtet werden:

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmewerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt jedoch nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Die Eingriff-Ausgleichs-Berechnung für die Inanspruchnahme von Böden gemäß der Vereinbarung zwischen dem Oberbergischen Kreis und den Städten und Gemeinden hat allerdings flächenadäquat zu erfolgen und nicht in Wertpunkten. Auf Grund der Schutzwürdigkeit der hier in Rede stehenden Böden und der Flächengröße kann in diesem Einzelfalle die Berechnung mit dem Faktor 2 akzeptiert werden.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung keine Bedenken bzw. es werden im aktuellen Verfahrensstand von hier aus derzeit keine weiteren Anregungen zur Planung vorgebracht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



(Eberz)

Der Oberbergische Kreis nimmt zu der Planung wie folgt Stellung:

- 1.) aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird vorgegeben, dass in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird, dass sowohl das Schmutz- als auch das anfallende Niederschlagswasser, über den Anschluss- und Benutzungszwang, an die vorhandenen Abwasserkanäle angeschlossen werden muss.
- 2.) aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn das aus der Bilanzierung sich ergebende Ausgleichsdefizit außerhalb und auf verbindlicher/vertraglicher Basis realisiert wird.
Es wird ferner um Mitteilung gebeten, wenn die Fertigstellung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ist.
- 3.) aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollen folgende Hinweise beachtet werden:
 - der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte auf den Grundstücken verbleiben.
 - Die Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung für die Inanspruchnahme von Böden soll flächenadäquat erfolgen und nicht in Wertpunkten.

Beschlussempfehlungen:

zu 1.) wasserwirtschaftliche Aspekte:

Das Baugesetzbuch (BauGB), speziell § 9 Abs. 2 BauGB (Inhalte des Bebauungsplanes) enthält keine Ermächtigung zur Festsetzung der Entwässerungsart (im Gegensatz zu Festsetzungen von Flächen für z.B. Abwasserbeseitigung) eines Plangebietes oder eines Baugrundstücks.

Die Art der Entsorgung kann nicht festgesetzt werden.

Es kann sich im Laufe der Jahre eine Änderung in der Entwässerungsart durch einen Paradigmenwechsel ergeben, wodurch diese Festsetzung ins Leere laufen würde.

Regelungen dieser Art sind in der Entwässerungssatzung der Stadt geregelt.

Die Forderung ist daher formal rechtlich zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

zu 2.) landschaftspflegerische Aspekte:

Die Realisierung des Ausgleichsdefizits wird mit in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

In den jährlichen Bericht an den Oberbergischen Kreis werden die jeweils im Jahre durchgeführten Umsetzungsmaßnahmen mitgeteilt, sofern die Umsetzungsmaßnahmen über die Ökokontovereinbarung abgewickelt werden.

Es wird anerkannt, dass erst, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, die Inhaltsbestimmungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt/Eckenhagen für diesen Planbereich außer Kraft treten können.

Abstimmungsergebnis:

zu 3.) bodenschutzrechtliche Aspekte:

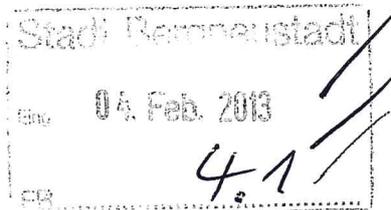
Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter 4.1 – Boden wird dahingehend abgeändert, dass der Oberboden auf den Grundstücken (nicht wie beschrieben im Plangebiet) verbleiben soll.

Im Umweltbericht unter 4.3 – Schutzgut Boden (Seite 9) wird, bei der zusammenfassenden Beurteilung hinter dem Satz 2 "Der Biotopverlust kann durch.....ausgeglichen werden", folgender Satz angefügt:

*"Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung für den Boden erfolgt flächenadäquat.
Die Berechnung (Inanspruchnahme Böden) soll mit dem Faktor 2 erfolgen."*

Abstimmungsergebnis:

L
M



Ifd. Nr.: 5
Seite 22
Eckenhagener Str. 33
51702 Bergneustadt

Bem 05102.2013

An den Rat
der Stadt Bergneustadt
Kölner Straße

51702 Bergneustadt

2.2.2013

Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 Belmicke „An der Eie“

Zunächst verweisen wir auf unsere Einwendungen gegen die 2. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Belmicke, die wir in vollem Umfang auch gegenüber dem BP Nr. 56 aufrechterhalten. Die Gegenargumente der Ratsmehrheit erweisen sich als haltlos, insbesondere hinsichtlich der fehlerhaften Gewichtung von Landschaftsverbrauch, Grünlandvernichtung und Klimaschutz.

Es kommen aber weitere schwerwiegende Planungsmängel hinzu:

Das Plangebiet ist gegenüber der „Vorläufersatzung“ derart verkleinert worden, daß nun das gesamte Plangebiet im Eigentum des interessierten Investors steht. Den vielfachen und massiven Schäden steht also bei der Abwägung nur noch das Geschäftsinteresse einer einzigen Person gegenüber.

Wie auch die aktuellen Beratungen um die zukünftige Agrarstruktur in der EU zeigen, wird der Erhaltung und dem Schutz des Grünlands wegen wachsenden Verlusts und zunehmender Gefährdung immer höhere Priorität eingeräumt. Somit kommt dessen Zerstörung im Plangebiet immer größeres Gewicht bei der Abwägung zu.

Ökologischer Ausgleich

Neben den bereits dargestellten Mängeln und Fehlern des landschaftspflegerischen Fachbeitrags hat sich ein weiterer herausgestellt: Der angegebene ökologische Ausgleich beruht im Wesentlichen auf einer rechtswidrigen Maßnahme.

Er soll nämlich hauptsächlich dadurch herbeigeführt werden, daß der Investor eine in seinem Eigentum stehende sogenannte „Kyrillfläche“ mit Laub-Mischwald aufforstet. In Bergneustadt gilt eine „Ausgleichsflächenkonzeption“, in welcher die Waldparzellen aufgeführt sind, welche für die sogenannten „Ökopunkte“ in Frage kommen. Diese Konzeption ist in einem aufwendigen Verfahren unter Beteiligung u.a. der Forstbehörden erstellt worden, weshalb die Stadt Bergneustadt diese auch nicht verändern kann.

Die aufgeführte Parzelle des Investors liegt aber nicht innerhalb der Kulisse und kann rechtmäßig daher nicht zur Erzeugung von „Ökopunkten“ herangezogen werden. Die Stadt akzeptiert dennoch diese Parzelle für den ökologischen Ausgleich, während sie zuvor entsprechende Anträge anderer Waldbesitzer mit Hinweis auf die geltende Kulisse abgelehnt hat. Auch dadurch gibt sie zu erkennen, daß das wirtschaftliche Interesse einer Person allen anderen Belangen übergeordnet wird. Da also der ökologische Ausgleich fehlt, wäre der Bebauungsplan allein deshalb schon nichtig.

Falsche Datengrundlage des Flächennutzungsplans (FNP)

Der BP ist aus dem FNP entwickelt worden und beruht auf den 2009 im zusammenfassenden Bericht zur 4. Änderung des FNP aufgeführten Daten.

Die Begründung für das Baugebiet „An der Eie“ geht von völlig haltlosen Prognosen aus und sie beruht im Wesentlichen auf eindeutig falschen Fakten.

So wird eine „gute Ausstattung der Infrastruktur“ der Ortslage Belmicke behauptet, als Beispiele werden aufgeführt „Kirche, Schule und Läden des täglichen Bedarfs“.

Tatsächlich ist die Kirchengemeinde mangels Pfarrer schon seit 15 Jahren verwaist, die Grundschule besteht seit mehr als 30 Jahren nicht mehr, beide Gebäude stehen leer. Der letzte Laden wurde ebenfalls vor mehr als 30 Jahren geschlossen, die Sparkassenfiliale 2006! Die letzte von den ehemals 3 Pensionen bzw. Gastwirtschaften ist noch an Wochenenden geöffnet, der Inhaber im Rentenalter versucht sie seit langem erfolglos zu verkaufen. Die Busverbindung wurde auf wenige tägliche Fahrten zwischen Belmicke und dem 7 km entfernten Stadtzentrum reduziert.

Die Aussagen zu Infrastruktur sind also in einem solchen Umfang falsch, daß sie als Begründung für die Erschließung eines neuen Wohngebiets nicht herhalten können; unabhängig davon, daß es seit Jahren ca. 40 offenbar unverkäufliche erschlossene Baugrundstücke in Belmicke gibt.

Ähnlich verhält es sich mit den Angaben zur Bevölkerungsentwicklung:

So geht der FNP von einer schon 2009 völlig unrealistischen Entwicklung der Einwohnerzahl aus. Zwar wird festgestellt, daß diese seit 2004 rückläufig ist und daß, den Demografiebericht der Bertelsmannstiftung von 2003 zugrundegelegt, von 2005 bis 2020 die Bevölkerung um 5,8% bzw. 1200 Personen abnehmen würde.

Im nachfolgenden Text wird diese Prognose aber wieder in Frage gestellt und konterkariert: Sie sei mit „Vorsicht zu genießen“ und sei „lediglich ein hilfstellender Faktor“, da „die Tatsachen zum Zeitpunkt des Prognoseziels fast immer andere seien“. Ja, man stellt sogar in Aussicht, daß bei „geänderten Rahmenbedingungen der Wirtschaft, zunehmenden Wanderungsbewegungen in der EU sowie einem Wertewandel der Familie“ die Bergneustädter Bevölkerung wieder anwachsen könne.

Die neueren Daten zeigen aber, daß alle diese Annahmen auf reinen Illusionen beruhen und mit der Realität nichts zu tun haben. Die zitierte, in Frage gestellte „Bertelsmannprognose“ geht von einem Einwohnerrückgang bis 2020 auf 19.483 Personen aus. Am 31.12.2011 hatte Bergneustadt aber nur noch 19.540 Einwohner, die für 2020 prognostizierte Einwohnerzahl war also fast schon erreicht. Die Bevölkerungsabnahme gestaltet sich nicht etwa positiver, sondern weitaus dramatischer als prognostiziert.

Die im FNP aufgeführten Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung haben sich also bereits heute als haltlose Wunschvorstellungen herausgestellt, es gibt nicht nur keinen Bedarf für ein neues Wohngebiet, es gibt im Gegenteil dringende Planungsnotwendigkeiten zur Sicherung des sozialen und baulichen Bestands des Dorfes angesichts des unaufhaltsamen Schwunds der Bewohner und eines zukünftig zunehmenden Leerstands. Beschleunigt wird dieser auch noch durch die bereits bestehende Überalterung der Dorfbevölkerung. Die Kinder der meisten Hauseigentümer sind längst den Jobs hinterhergezogen sie und werden in die Elternhäuser nicht zurückkehren.

Während der Anteil der Kinder abnimmt, nimmt der der Alten und der Single- bzw. Zwei-Personen-Haushalte zu. Für diese Haushalte sind freistehende Einfamilienhäuser mit großen Umlagen in abgelegenen Ortsteilen ohne jede Infrastruktur aber gerade völlig ungeeignet. Hier wird also

nicht nur ohne, sondern auch gegen den zukünftigen Bedarf geplant.

Nach einer Modellrechnung des statistischen Landesamts trifft der demografische Wandel den oberbergischen Kreis besonders hart: die Zahl der Haushalte werde von 2010 bis 2039 um 9,1 % abnehmen, Haushalte mit 3 oder 4 Personen sogar um 21 %; die Zahl der erwerbstätigen Frauen werde um 8 %, die der Männer um mindestens 16 % zurückgehen. Innerhalb des Kreises hat Bergneustadt zudem die schlechtesten Aussichten, weil es von den Zentren am weitesten entfernt ist. (OVZ vom 22. 9. 2012)

In „Bergneustadt im Blick“ vom 30.1.13 werden die neuen Zahlen des Demografieforums des Oberbergischen Kreises veröffentlicht. Die oberbergischen Städte und Gemeinden, heißt es da, ständen „nicht nur vor einem dramatischen Wandel „der Bevölkerungsentwicklung“, sie „seien schon mittendrin“. Gründe: Stetig zurückgehende Geburtenentwicklung, ansteigende Zahl der Sterbefälle und starke Abwanderung junger Leute. **Für Bergneustadt wird für 2020 ein Rückgang der Bevölkerung auf 18.271 prognostiziert, für 2030 sogar auf 16.794!**

Das bedeutet unvermeidliche Leerstände in großem Umfang bei allen Arten von Wohnungen und Häusern in allen Lagen und Preisklassen. Das geplante Baugebiet löst also nicht das große Zukunftsproblem, es wird im Gegenteil verschärft. Der Niedergang vor allem der dörflichen Wohnlagen wie Belmicke läßt sich im Hunsrück und einigen Eifellagen bereits heute besichtigen: Halbleere Dörfer ohne jede Infrastruktur mit überalterter Bevölkerung und unverkäuflichen Wohnimmobilien auch in besten Lagen. (siehe dazu die SWR-Reportage „Stadt, Land, Flucht“ von 2012)

Das einzige vom Demografieforum angeführte Gegenrezept, Bergneustadt als „Wohn- und Arbeitsregion attraktiv zu gestalten“, um dem „Speckgürtel von Köln Konkurrenz zu bieten“, muß als reine Illusion gewertet werden. Das ist bisher nicht gelungen und wird in der Zukunft umso weniger gelingen, da die völlig überschuldete Stadt Leistungen sowie soziale und kulturelle Infrastruktur sicher weiter zurückfahren muß, anstatt sie auszuweiten. Wodurch soll die erträumte „konkurrenzfähige Attraktivität“ denn geschaffen werden, durch ein abgelegenes Neubaugebiet in einem immer unattraktiver werdenden Umfeld?

Die Landesregierung hat aus dieser Entwicklung inzwischen Konsequenzen gezogen und die Eigenheimförderung in Schrumpfungsregionen eingestellt. Dort soll die Förderung gezielt auf die Aufwertung von Stadtteilen, altengerechten Wohnungen und Ersatzwohnungsbau ausgerichtet werden. Neue Eigenheime werden nur noch in Regionen mit Bevölkerungswachstum gefördert, also in Belmicke jedenfalls nicht.

Dieser Bbauungsplan ist nach alledem ein Versuch, an alten Irrtümern und Illusionen gegen jede Vernunft festzuhalten und mit dem Kopf durch die Wand der Realität zu gehen. Ein solche Bauleitplanung, die auf derart falschen Angaben und unhaltbaren Prognosen beruht, kann rechtlich keinen Bestand haben. Auch muß die Rechtmäßigkeit der Genehmigung der 4. Änderung des FNP durch den Regierungspräsidenten in Bezug auf Belmicke in Frage gestellt werden, da sie ja auf Grund der gelieferten falschen Daten erteilt wurde.

Nach alledem wäre die Stadt sicher gut beraten, die Rechtmäßigkeit dieser Planung durch einen seriösen und unabhängigen Juristen prüfen zu lassen. Da Anwohner ja bereits eine Normenkontrollklage angekündigt haben, riskiert die Stadt neben den erheblichen Kosten der bisherigen Fehlplanung auch noch Gerichts- und Anwaltskosten.

Die Einwender verweisen weiterhin auf ihre Einwendungen gegen die 2. Ergänzungssatzung, die sie im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen haben und die vom Rat am 27.06.2012 abgewogen wurden. Sie werden inhaltlich aufrechterhalten.

Die Einwender sehen des Weiteren einen Mangel in der Verkleinerung des Plangebietes auf eine Grundstücksfläche, wenn man die Zuwegung nicht mitbetrachtet.

Die nachstehend aufgeführten einzelnen Einwendungen sollen aufzeigen, dass der Erhaltung und dem Schutz des Grünlandes eine höhere Priorität einzuräumen ist, als dessen Zerstörung im Plangebiet.

1.) Ökologischer Ausgleich

Der berechnete und angegebene ökologische Ausgleich beruht im Wesentlichen auf einer rechtswidrigen Maßnahme.

Er soll hauptsächlich auf einer im Eigentum des Investors stehenden sogenannten „Kyrillfläche“ erfolgen, indem dort diese Fläche mit Laub-Mischwald aufgeforstet wird.

Diese Fläche liegt nicht innerhalb der Kulisse (der Suchräume), die entsprechend der Ökokontovereinbarung herausgearbeitet wurden.

Die Stadt akzeptiert dennoch diese private Parzelle für die Herbeiführung eines ökologischen Ausgleichs, während sie (die Stadt) an anderer Stelle dies abgelehnt habe. Dadurch würde deutlich, dass das wirtschaftliche Interesse einer Person allen anderen Belangen übergeordnet wird.

Schon aus diesem Grund (fehlender ökologischer Ausgleich) sei der Bebauungsplan schon nichtig.

2.) Falsche Datengrundlage des Flächennutzungsplanes

Sofern sich die Einwendungen alleine auf die Aussagen und Daten des Flächennutzungsplanes beziehen, sind diese für dieses Planverfahren und die Abwägung nicht relevant.

Gleichwohl wird für die Teile der Einwendungen, die auf den Bebauungsplanentwurf zutreffen könnten so gedeutet, als wären sie für diesen vorgetragen worden, um die Abwägung nicht gänzlich abzuwürgen.

- a) Es wird die Begründung zum Bebauungsplanentwurf gerügt, die der Ortslage Belmicke eine „gute Ausstattung der Infrastruktur“ bescheinigt.
- b) Die Prognosen der Stadt hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung sind falsch. Die Bertelsmannprognose geht von einer Bevölkerung im Jahre 2020 von 19.483 EW aus. Tatsächlich habe aber Bergneustadt am 31.12.2011 schon nur noch 19.5450 EW gehabt, den angenommenen Wert von 2020 also schon fast erreicht.
- c) Die nach der Modellrechnung des statistischen Landesamtes vorgenommene Berechnung sagt, dass der demographische Wandel den Oberbergischen Kreis besonders hart treffen wird. Die veröffentlichten Zahlen für Bergneustadt besagen danach, dass sich die Bevölkerung im Jahre 2020 auf 18.271 EW und im Jahre 2030 auf 16.794 EW zurückentwickeln wird. Dies bedeutet Leerstände bei allen Wohnungsarten und Häusern, in allen Lagen und Preisklassen.
- d) Der Versuch der Stadt sich als Wohnungs- und Arbeitsregion attraktiv zu gestalten, muss als reine Illusion gewertet werden. Zwangsweise sinkende Ausgaben für soziale und kulturelle Ausgaben fördern nicht die Attraktivität. Dieser Bebauungsplan ist daher ein Versuch an alten Irrtümern und Illusionen festzuhalten.

Beschlussempfehlungen:

zum Vorspann/Aufrechterhaltung der bislang im Verfahren vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Auch wenn sich, nach der Überleitung in ein Bebauungsplanverfahren, das Plangebiet verkleinert hat, wird ein Bedarf, gerade auch für dieses Grundstück, durchaus gesehen, da glaubhaft dargestellt wurde, dass hier Bauabsichten bestehen. Bei der Darstellung und Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken kommt es auch nicht auf eine (allgemeine) Wohnungsnot an. Hierbei geht es immer um eine städtebauliche Angebotsplanung, um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Gerade der zitierte demographische Wandel macht es erforderlich Angebote zu schaffen, damit auch jüngere Menschen und Familien attraktive und bezahlbare Angebote für eine Wohnbebauung erhalten (können). Insofern dienen überschaubare Flächenerweiterungen, wie dies hier auch der Fall ist, durchaus

der Angebotserweiterung im Stadtgebiet, was wiederum auch Bedarf weckt.
Im Übrigen haben sich keine neuen und/oder anderen Abwägungsargumente ergeben.
Die (bisherigen) Bedenken werden in diesem Sinne (erneut) zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

zu 1.) Ökologischer Ausgleich:

Es ist natürlich nicht richtig, dass der ökologische Ausgleich, nach Ansicht der Einwender, nicht erbracht wird.

Das Ökokonto der Stadt eröffnet die Möglichkeit (nicht die zwingende Verpflichtung) der Regelung und Durchführung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger ausgleichspflichtiger Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes der Stadt Bergneustadt sowie der in diesem Zusammenhang zu regelnden forstlichen Belange.

Es ist somit ein Angebot an diejenigen, die durch Inanspruchnahme von Natur und Landschaft einen Eingriff verursachen, der ausgeglichen werden muss und die selbst keine Möglichkeit haben (oder dies auch nicht wünschen) diesen Ausgleich selbst auf eigenen Flächen zu erfüllen.

Ausgleichsdefizite können somit kurzfristig kompensiert werden, sofern nicht schon im Vorfeld Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ökokonto durchgeführt worden sind und somit "gutgeschrieben" sind, auf die der Eingriffsverursacher zurückgreifen kann.

In diesem konkreten Fall verfügt der Planungsträger/Eigentümer/Investor über eigene geeignete Flächen im Naturraum, die er aufwerten kann. Dies kann und darf schon aus dem Gedanken der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung keine rechtswidrige Maßnahme sein, da man ansonsten ungerechtfertigte Unterscheidungen bei für den Ausgleich geeigneten Naturflächen vornehmen würde, die nicht gerechtfertigt sind.

Das die Stadt diese Vorgehensweise bei anderen verweigert hätte, kann jetzt so nicht bestätigt werden, ansonsten gibt es aber sicher einen sachlichen Grund, z.B. dass die Wertigkeit einer angebotenen Fläche schon so hoch war, dass ein angedachter Ausgleich dort nicht mehr möglich war.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

zu 2.) Falsche Datengrundlage des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan, hier in Form seine 4. förmlichen Änderung, wurde am 09.12.2009 vom Rat beschlossen, von der Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 27.07.2010 genehmigt und im Amtsblatt vom 31.08.2010 rechtswirksam bekanntgemacht.

Die Kommunen stellen Bauflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) für einen Entwicklungszeitraum von mind. 10 Jahren dar (Entwicklungspotential). Sie sind somit nachvollziehbar im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 56 –Belmicke An der Eie wird somit rechtmäßig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Dorfgebiet“ darstellt. Die dargelegten Einzelheiten in der Begründung des Flächennutzungsplanes stellen u.a. das Entwicklungspotential und /-ziel des Ortes Belmicke dar und schaffen Planungssicherheit für die Siedlungsentwicklung insbesondere auch für die jüngere Bevölkerung und Interessenten.

zu a):

Die Aussagen zur guten Infrastruktur sind der Begründung zur 4. förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes entnommen und beziehen sich nicht auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 56 – Belmicke An der Eie. Die Bedenken sind damit nicht für dieses Verfahren relevant und als unbegründet zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

zu b) und c):

Diese Bedenken beziehen sich ebenfalls auf die Aussagen der Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung und sind damit ebenfalls hier nicht relevant.

Da aber in einem anderen Fall eine Abwägung über das Bedenken vorgenommen worden, wird hier auch darauf eingegangen.

Betrachtet man die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Stadt und Belmicke im speziellen zwischen dem 31.05.2010 und dem 31.05.2012, so kann man nicht von einer überproportionalen Abnahme der Bevölkerung sprechen, eher von einer Stagnation, einer sich abzeichnenden Stabilisierung der Bevölkerung.

Die Gesamtbevölkerung zum 31.05.2010 betrug 19.917 EW, zum 31.05.2012 19.811 (-0,53%).

Für Belmicke betrug die Bevölkerung am 31.05.2010 385 EW und am 31.05.2012 376 EW (-2,34%), allerdings ist diese Zahl seit dem 31.05.2011 nahezu unverändert (Schwankungen von +/- 2 EW).

Es zeigt sich aus der Sicht der Stadt, dass sich schon einzelne Maßnahmen positiv auf die Entwicklung auswirken, dass aber sicherlich auch weiter an dem Thema gearbeitet werden muss.

Die Bedenken werden aber zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

zu d):

Die finanziellen Möglichkeiten und Perspektiven der Stadt hinsichtlich der Einnahmesituation und die Auswirkungen auf die finanziellen Ausgabemöglichkeiten haben vielfältige Gründe und würden den Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sprengen.

Die Hände in den Schoß zu legen und zu resignieren, widerspricht aber der Mentalität der gewählten Bürgerschaft und der Verwaltung.

Durch Angebotsplanungen und das Bemühen im Rahmen der Möglichkeiten etwas zu bewegen, wird mühsam versucht die Rahmenbedingungen zu verbessern. Dazu gehören auch die Ausweisungen von kleineren Baugebieten.

Der Auffassung, dass es sich bei diesem und anderen Versuchen um eine Illusion handelt etwas zu verbessern, wird daher widersprochen.

Abstimmungsergebnis: