
BEGRÜNDUNG

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

(Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

1. **Anlass der Planung**

Die im nordöstlichen Siedlungszentrum von Bergneustadt ansässige Fa. GIZEH Verpackungen GmbH & Co. KG benötigt zur Standortsicherung und Betriebserweiterung des Produktionszweiges „Druckerei/Digitaldruckanlage“ und einer erforderlichen Kommissionierung zusätzliche gewerbliche Bauflächen. Ergänzend hierzu sollen für das betriebliche Personal Büros sowie Umkleide und Pausenräume errichtet werden. Stellplätze für die Bediensteten sowie die Besucher sind ebenfalls zu berücksichtigen. Innerhalb des vorhandenen Standortes stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass auf Grund der siedlungsräumlichen Strukturen eine Erweiterung nur nach Norden möglich ist. Da die vorgesehenen Erweiterungsflächen nördlich der Straße „Breiter Weg“ und nördlich der vorhandenen betrieblichen Stellplatzanlagen Eigentum der Firma Gizeh sind, ist hier die planerische Eignung und Verträglichkeit über ein Bauleitplanverfahren zu prüfen.

2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, liegt der Planbereich im Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB.

Gemäß der Definition des Regionalplans sollen in allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentrale Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in einer Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden: u.a. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belastender Gewerbebetriebe.

Im seit dem 21. Januar 1982 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt ist das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als Sonderbaufläche und im südlichen Teilbereich als Verkehrsfläche ausgewiesen. Somit ist der Änderungsbereich schon durch Bauflächen rechtsgültig bestimmt, sodass an anderer Stelle in Bergneustadt kein Flächentausch zu Gunsten des Freiraums vorgenommen werden muss.

Es besteht für den südlichen Teilbereich der 37. Flächennutzungsplanänderung seit dem 19.10.1973 der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 B „Wiedenbroch“, der für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt.

Der Landschaftsplan Nr. 3 „Bergneustadt-Eckenhagen“ des Oberbergischen Kreises setzt einen Teilbereich des nördlichen Plangebiets als geschützten Landschaftsbestandteil „Kalkwiese mit Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten“ (LB 2.4-163) fest. Die Festsetzung ist auf Grund der gültigen baulichen Bestimmung des Flächennutzungsplanes bis zur baulichen Inanspruchnahme befristet. Ein Teilbereich des geschützten Landschaftsbestandteils ist ebenfalls als geschütztes Biotop (GB-4911-076) gemäß § 30 und § 62 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt.

3. Inhalte der Planung

3.1 Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Da die Erweiterungsfläche der Firma Gizeh nicht dem Wohnen und nicht sonstiger Nutzungen wie zum Beispiel kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken zur Verfügung stehen soll, wird die künftige bauliche Nutzung des Plangebietes der gewerblichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung zugeordnet. Die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung zu der östlich angrenzenden gemischten Nutzungen sowie der östlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzung wird über den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 61 „Gizeh Nord“ geprüft.

3.2 Private Grünfläche, hier: Parkanlage

Die im westlichen Änderungsbereich ausgewiesene private Grünfläche übernimmt nun die Nutzung wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 B „Wiedenbroch“ festgesetzt. Die Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sichert somit den Freiraum zwischen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung im Osten und dem vorhandenem Siedlungsraum/Freiraum im Westen. Hier weist ein Teilbereich der angrenzenden Fläche des gültigen Flächennutzungsplans ebenfalls Grünfläche aus, womit der Freiraumkorridor über die 37. Änderung vergrößert wird.

3.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft in Verbindung mit einem geschützten Landschaftsbestandteil

Der nördliche Teilbereich der 37. Änderung setzt im Bereich des Bachlaufs und den umgrenzenden Freiraumflächen gemäß des rechtsgültigen Landschaftsplans Nr. 3 des Oberbergischen Kreises den geschützten Landschaftsbestandteil „Kalkwiese mit Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten“ (LB 2.4-163) fest. Die Festsetzung ist auf Grund der gültigen baulichen Bestimmung des Flächennutzungsplanes bis zur baulichen Inanspruchnahme befristet. Ein Teilbereich des geschützten Landschaftsbestandteils ist ebenfalls als geschütztes Biotop (GB-4911-076) gemäß § 30 und § 62 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt.

Um diesen schutzwürdigen Bereich auch zukünftig für die Natur zu erhalten und zu entwickeln, sollen hier auf Grundlage der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der Inhalte des Bebauungsplan Nr. 61 die Kompensationen vorgenommen werden. Somit wird die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche über die 37. Flächennutzungsplanänderung dem Freiraumschutz zugeordnet. Die schutzwürdige Fläche von ca. 0,6 ha wird nun als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit der Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes; hier: geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Genauere Aussagen trifft der im Parallelverfahren zu erstellende Bebauungsplan Nr. 61 mit dem zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt östlich der Plangebietsabgrenzung über die kommunale „Friedrich-Ebert-Straße“.

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen wird über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den Verkehrsstraßen „Breiter Weg“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ garantiert.

5. Flächenbilanz

Nutzung	Bestand (ca. ha)	Planung (ca. ha)
Sonderbaufläche	0,82	-
Verkehrsfläche	0,71	-
Gewerbliche Baufläche	-	0,75
Grünfläche; Parkanlage	-	0,18
Naturentwicklung	-	0,60
Gesamt	1,53	1,53

Anlage

- In Erstellung befindlicher Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Oberbergische Aufbau GmbH
Gummersbach, 24.10.2018