

---

**BEGRÜNDUNG**

**gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

(Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

**1. Anlass der Planung und Lage des FNP-Änderungsbereiches**

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 im Eigentum der Firma Gizeh sind, ist hier die planerische Eignung und Verträglichkeit über ein Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Der Planbereich wird im Osten durch die „Friedrich-Ebert-Straße“ und im Süden durch einen vorhandenen Parkplatz der Firma Gizeh sowie einer Wiesenfläche in direkter Nähe zur Straße „Breiter Weg“ begrenzt. Die südliche Begrenzung schließt gemäß der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Bergneustadt an eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz an (Stellplatzanlage der Firma Gizeh).

Die westliche Grenze des Plangebietes orientiert sich an der Bebauung der Längestrasse (Mischgebiet) und durchschneidet im weiteren Verlauf nach Norden Wiesenflächen.

Die nördliche Grenze des Änderungsbereiches ist durch Wiesenflächen mit Biotopstrukturen, einem Siefen und kleinem Teich geprägt. Gemäß der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans ist die nördliche Grenze identisch mit der nördlichen Begrenzung eines geschützten Landschaftsbestandteils.

**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 belästigender 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. Bisheriges Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 37. Flächennutzungsplanänderung als auch zur Verfahrenseinleitung des Bebauungsplan Nr. 61 wurde vom Planungs- Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt am 12. November 2018 gemäß der §§ 1 Abs. 3 sowie 2 Abs. 1 & 2 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 20. Dezember 2018 bis zum 21. Januar 2019 durchgeführt. Am 7. Januar 2019 hat die Stadtverwaltung ergänzend einen öffentlichen Anhörungstermin veranstaltet.

Ebenfalls wurden im Zeitraum vom 20. Dezember 2019 bis zum 21. Januar 2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Trägeröffentliche Belange unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Anregungen wurden dem Planungs- Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt mit Abwägungsempfehlungen in der Sitzung am 9. April 2019 präsentiert. Der Ausschuss hat die Abwägung der Eingaben vorgenommen und für den Rat der Stadt Bergneustadt den empfehlenden Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am 22. Mai 2019 sowohl die Abwägungsbeschlüsse zu den Eingaben aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgenommen als auch den Beschluss zur öffentlichen Auslegung bestätigt. Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom 5. Juni 2019 bis zum 08. Juli 2019 statt. Anschließend werden die eingegangenen Anregungen einer erneuten Abwägung unterzogen, sodass auf dieser Grundlage der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

### **4. Inhalte der Planung**

#### **4.1 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. 3 Baunutzungsverordnung zugeordnet. Die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung zu den angrenzenden Siedlungsräumen mit gemischter und wohnbaulicher Nutzung wird über den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 61 „Gizeh Nord“ geprüft. Hier wurde auf Grundlage der Aussagen eines schalltechnischen Prognosegutachtens sowie der Bestimmungen der textlichen Festsetzung des BP 61 die Verträglichkeit vom Umweltamt des Oberbergischen Kreises bestätigt.

#### **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 bisherige Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche und

Sonderbaufläche wird aufgegeben. Die neue Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sichert somit den Freiraum zwischen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung im Osten und dem vorhandenem Siedlungsraum/Freiraum im Westen. Da ein Teilbereich der angrenzenden westlichen Flächen des gültigen Flächennutzungsplans ebenfalls Grünfläche ausweist, wird der Freiraumkorridor durch die 37. Änderung planerisch vergrößert.

### 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 überwiegend für die Natur zu erhalten und zu entwickeln, sind auf Grundlage der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der Inhalte des Bebauungsplan Nr. 61 auf diesen Flächen entsprechende Kompensationsmaßnahmen bestimmt. Somit wird die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche über die 37. Flächennutzungsplanänderung hauptsächlich 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. Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Einbindung der gewerblichen Bauflächen in westlicher Richtung zum Siedlungsraum, ist hier ebenfalls eine grünräumliche Schutz, Pflege und Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Genauere Aussagen trifft der im Parallelverfahren zu erstellende Bebauungsplan Nr. 61 mit dem zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

## 5. **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. Details werden in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 61 „Gizeh Nord“ erläutert.

## 6. **Flächenbilanz**

Nutzung	Bestand (ca. ha)	Planung (ca. ha)
Sonderbaufläche	0,82	-
Verkehrsfläche	0,71	-
Gewerbliche Baufläche	-	0,75
Grünfläche; Parkanlage	-	0,16
Naturentwicklung	-	0,62
<b>Gesamt</b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>

Anlage

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB von Planungsgruppe Grüner Winkel vom 24.05.2019

Oberbergische Aufbau GmbH  
Gummersbach, 24.05.2019