

An die

Mitglieder

des Bau- und Planungsausschusses

**Nachrichtlich**

an die übrigen Stadtverordneten

zur Kenntnis

Der Zutritt ist nur unter Einhaltung der 3G-Regel  
(geimpft, genesen, getestet) gestattet.

Im Krawinkel-Saal besteht während der gesamten  
Sitzung Maskenpflicht.

## E I N L A D U N G

zur **8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses**

Tag und Stunde: **04.04.2022, 18:00 Uhr**

Sitzungsort: **Begegnungsstätte Krawinkel-Saal, Kölner Str. 260**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anhand der folgenden Tagesordnungspunkte bitte ich zu prüfen, ob bei Ihnen zu einzelnen Punkten der Tagesordnung Ausschließungsgründe nach § 31 der Gemeindeordnung vorliegen.

In öffentlicher Sitzung können befangene Ausschussmitglieder unter den Zuhörern Platz nehmen, während in nichtöffentlicher Sitzung der Raum vor Behandlung des Punktes verlassen werden muss.

Mit freundlichen Grüßen



---

Detlef Kämmerer  
Vorsitzender

**Tagesordnung:**

**der 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses  
der Stadt Bergneustadt  
am 04.04.2022**

**TOP            Beschluss-            Bezeichnung des Tagesordnungspunktes**  
**Vorl.-Nr.**

**Öffentliche Sitzung**

1.	0242/2022	Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum BP 69 Wiebusch - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
2.	0233/2022	Antrag der SPD-Fraktion betr. Potentialanalyse für Energieparks in Bergneustadt vom 10.02.2022
3.		Flüchtlingsunterkünfte
4.	0243/2022	BP Nr. 64 Neue Mitte – Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.04.2020
5.		Änderung der Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates der Stadt Bergneustadt
6.		Bauanträge, Bauvoranfragen etc. zur Kenntnisnahme
7.		Mitteilungen
7.1.		Kleinspielfeld an der Realschule
8.		Anfragen, Anregungen, Hinweise

**Nichtöffentliche Sitzung**

9.		Wohnungen GeWoSie
10.	0244/2022	Integriertes Handlungskonzept (IHK) Hackenberg, hier: Vergabe der Abbrucharbeiten für das Haus „Schöne Aussicht 4“
11.	0245/2022	Fremdwassersanierungskonzept und hydraulische Kanalsanierung im Einzugsgebiet Dreiort 1. BA hier: Vergabe der Tiefbauarbeiten
12.	0246/2022	Erneuerung des Teilstücks des Regenwasserkanals westlich der Kläranlage Schöenthal, hier: Vergabe der Tiefbauarbeiten
13.	0247/2022	BP Nr. 68 – GE Dreiort sowie Änderung des FNP, hier: Auftragsvergabe an die OAG Leistungsphasen 1 bis 3
14.		Bauanträge, Bauvoranfragen etc. zur Kenntnisnahme
15.		Mitteilungen
16.		Anfragen, Anregungen, Hinweise

# Ö

# 1



## Stadt Bergneustadt

### Der Bürgermeister

Bergneustadt, 10.03.2022

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen  
FB 4/

Beschlussvorlage Nr. 0242/2022  
öffentlich

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	04.04.2022	Entscheidung

## Beschlussvorlage

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum BP 69 Wiebusch - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt gemäß §§ 1, 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in der aktuell gültigen Fassung, die 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 – Wiebusch gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für die im beigefügten Übersichtsplan (Original M 1: 2.500) gekennzeichneten Bereiche.
2. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in der aktuell gültigen Fassung, frühzeitig an der Planung beteiligt, indem der Entwurf für einen Zeitraum von einem Monat ausgehängt wird (öffentliche Unterrichtung) und während dieses Zeitraums Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Erörterungstermin gegeben wird.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in der aktuell gültigen Fassung, schriftlich beteiligt.

4. Der Entwurf der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: 18.03.2022) ist beigefügt.
5. Der Entwurf der Begründung zum Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 5 BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in der aktuell gültigen Fassung, (Stand: 18.03.2022) ist beigefügt.

---

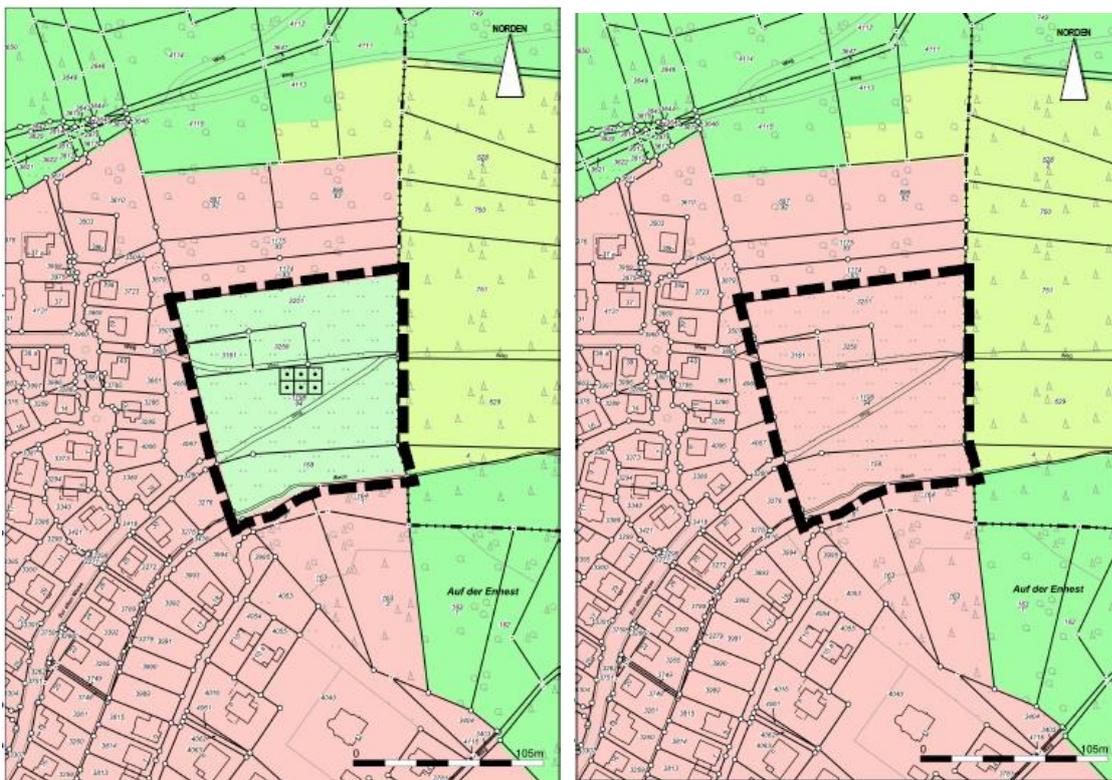
Matthias Thul  
Bürgermeister

## Erläuterungen:

Bereits am 28.02.2022 hat der Bau- und Planungsausschuss in einer Sondersitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 69 – Wiebusch gefasst und die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Da der Flächennutzungsplan derzeit in einem Teilbereich noch „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ festsetzt, muss dieser Bereich im Flächennutzungsplan in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Dies kann parallel zum Bebauungsplanverfahren geschehen.

Mit Schreiben vom 16.04.2021 wurde bereits eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gestellt, die mit Schreiben vom 16.12.2021 positiv beschieden wurde.



Die ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum zählt zu den zentralen Zielen der Stadtentwicklung in Bergneustadt. Zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet bieten sich im Ortsteil Hackenberg die am nordöstlichen Randbereich liegenden Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplanes an, die in Verbindung mit bislang unbebaut gebliebenen Grundstücken des Wohngebietes »Eichenfeld« aus den 1980er/90er Jahren für eine bauliche Nutzung aktiviert werden sollen. In diesem Zusammenhang soll hier eine zusammenhängende städtebauliche Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes erfolgen.

Die Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland sehen bis zum Jahr 2030 für den Gebäudebereich eine deutliche Verminderung der Emissionen im Vergleich zu 1990 vor. Ab 2050 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Da Gebäude besonders langlebig sind, müssen hierzu schon frühzeitig entsprechende Weichen gestellt werden. Vor diesem Hintergrund soll

die städtebauliche Arrondierung am nordöstlichen Hackenberg soweit wie möglich gemäß den Vorgaben einer Klimaschutzsiedlung realisiert werden. Das Konzept der Klimaschutzsiedlung sieht eine autarke Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern vor.

Die geplante Gebäudetypologie folgt dem auch im benachbarten Bestand verbreiteten Typus des Ein- bzw. Zweifamilienhauses in Form frei stehender Einzel- oder Doppelhäuser, wie sie insbesondere von jungen Familien nachgefragt werden. Darüber hinaus ist ein untergeordneter kleinerer Teil der Wohnbaufläche als Tiny-House-Siedlung geplant. Mit dieser experimentellen raumsparenden Wohnform wird den übergeordneten Zielen des flächen- und ressourcensparenden Bauens sowie neuen gesellschaftlichen Entwicklungen entsprochen.

Zu den wesentlichen Zielen der städtebaulichen Planung zählen:

- die ergänzende und abrundende wohnbauliche Entwicklung des bislang durch brach liegende Grundstücke gekennzeichneten nordöstlichen Siedlungsrandes im Ortsteil Hackenberg,
- die kleinmaßstäbliche und qualitätsvolle Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser nach den Kriterien einer Klimaschutzsiedlung,
- die Entwicklung des südlichen Teiles des Plangebietes für die experimentelle Wohnform Tiny-House,
- die behutsame Integration der Planung sowohl in das westlich angrenzende Wohnumfeld als auch in den östlich angrenzenden Landschaftsraum,
- die dezentrale, umfeldverträgliche Verkehrsanbindung und Erschließung der ergänzten Wohngebietsflächen,
- die Integration des Leienbaches und dessen ökologisch wertvollen Uferrandbereiche in das Gesamtkonzept,
- die Orientierung an den Klimaschutzzielen der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Bergneustadt.

<b>Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:</b>			
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	
Kosten €		Haushaltsjahr	
Produkt/Kostenstelle/Investition		Sachkonto	
Vorgesehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan		<input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung		<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Folgekosten pro Jahr €		<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	
Erläuterungen:			

<b>Nachhaltigkeit/Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu überschauen
Erläuterungen:		
Bei der geplanten Klimaschutzsiedlung handelt es sich um eine besonders nachhaltige Wohnflächenentwicklung mit Vorbildcharakter.		
Um den demografischen Wandel bzw. den Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet abzumildern, sollen mithilfe der geplanten familiengerechten Wohn- und Grundstücksangebote junge Familien im Stadtgebiet gehalten bzw. hinzugewonnen werden.		

<b>Mitzeichnungen</b>			
<input type="checkbox"/>	Allgemeiner Vertreter	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 2
			Datum
<input type="checkbox"/>	Stadtkämmerer	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 3
			Datum
<input type="checkbox"/>	Fachbereich 1	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 4
			Datum

# Ö 1



STADT  
BERGNEUSTADT

## **38. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS »Zum Wiebusch«**

(»Parallelverfahren« gemäß § 8 Abs. 3 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 69 »Wiebusch«  
im Ortsteil Hackenberg)

**-VORENTWURF-**

### **BEGRÜNDUNG**

Stand: 18.03.2022

Bearbeitung im Auftrag:



## Inhalt

<b>1. Anlass der Planung / Planverfahren / Plangebiet</b>	<b>3</b>
1.1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung	
1.2. Planverfahren für die Aufstellung des Bauleitplanes	
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	
<b>2. Plangebiet und Umfeld</b>	<b>4</b>
2.1. Ortsgeografie	
2.2. Nahversorgung / Soziale Infrastruktur	
2.3. Bestandssituation im Plangebiet	
2.4. Bestandssituation im Umfeld	
<b>3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete</b>	<b>7</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	
3.2. Landschaftsplan / Schutzgebiete	
3.3. Bebauungspläne	
<b>4. Städtebauliche Gesamtplanung »Wiebusch«</b>	<b>9</b>
4.1. Städtebauliches Konzept	
4.2. Grün- und Freiraumkonzept	
4.3. Klimaschutzkonzept	
<b>5. Planungsrechtliche Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>12</b>
5.1. Ziele und Inhalte der Planänderung	
5.2. Auswirkungen der Planänderung	
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>14</b>
6.1. Umweltrechtliche Situation	

*Hinweis: Die Erarbeitung erfolgt bis zum nächsten Verfahrensschritt*

## 1. Anlass der Planung / Planverfahren / Plangebiet

### 1.1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung

Die ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum zählt zu den zentralen Zielen der Stadtentwicklung in Bergneustadt. Zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet bieten sich im Ortsteil Hackenberg die am nordöstlichen Randbereich liegenden Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplanes an, die in Verbindung mit bislang unbebaut gebliebenen Grundstücken des Wohngebietes »Eichenfeld« aus den 1980er/90er Jahren für eine bauliche Nutzung aktiviert werden sollen. In diesem Zusammenhang soll hier eine zusammenhängende städtebauliche Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes erfolgen.

Eine besonders wichtige Bevölkerungsgruppe für die zukünftige Entwicklung der Stadt stellen junge Familien dar. Um den demografischen Wandel bzw. den Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet zu mildern und die Auslastung und Unterhaltung der städtischen Infrastruktur auch längerfristig zu sichern, soll mithilfe geeigneter Wohn- und Grundstücksangebote einer Abwanderung dieser wichtigen Bevölkerungsgruppe entgegen gewirkt und ggf. Interessenten aus dem Umland hinzugewonnen werden.

Die bevorzugte Wohnform der Bevölkerungsgruppe »Junge Familien« ist das Einfamilienhaus in freiraumgeprägter Lage, verbunden mit einer räumlichen Nähe zu kinderorientierter sozialer Infrastruktur (insbesondere Spielplätze, Kitas, Schulen). Um der Nachfrage nach entsprechenden Einfamilienhausgrundstücken in geeigneter Lage aus der örtlichen Bevölkerung sowie dem Umland nachzukommen, ist die Bereitstellung ausreichender und geeigneter Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern geboten. Da es in Bergneustadt derzeit keine geeigneten bzw. zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale für eine entsprechende Innenentwicklung in der erforderlichen Größenordnung und Qualität gibt, wird die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsrandes im Anschluss eines vorhandenen Einfamilienhausgebietes beabsichtigt.

Gemäß dem »Nationalen Klimaschutzplan 2050« wird hierzulande für das Jahr 2030 im Gebäudebereich eine deutliche Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu 1990 festgeschrieben. Ab 2050 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Da Gebäude besonders langlebig sind, müssen hierzu schon frühzeitig entsprechende Weichen gestellt werden. Vor diesem Hintergrund soll die städtebauliche Arrondierung am nordöstlichen Hackenberg soweit wie möglich gemäß den Vorgaben einer Klimaschutzsiedlung realisiert werden. Das Konzept der Klimaschutzsiedlung sieht eine autarke Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern vor.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ragt am nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Hackenberg eine annähernd quadratische Grünflächendarstellung in die ansonsten großflächig vorhandene Wohnbauflächendarstellung hinein. Um hier die eingangs beschriebene ortsrandarrondierende wohnbauliche Entwicklung eines zusammenhängenden Wohnquartiers zu ermöglichen, wird im Bereich der Grünflächendarstellung eine Änderung des Flächen-

nutzungsplanes erforderlich. Zukünftig soll dieser Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

## **1.2. Planverfahren für die Aufstellung des Bauleitplanes**

Da die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren - und nicht im beschleunigten Verfahren - als vollumfänglicher sog. »qualifizierter Bebauungsplan« im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird, ist auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes ein Regelverfahren erforderlich. Die Möglichkeit der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann nicht in Anspruch genommen werden.

## **1.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung) liegt in der Gemarkung Bergneustadt und umfasst in der Flur 7, die Flurstücke 158, 1198/94, 3161, 3250 und 3251. Die Grundfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 12.900 qm. Das annähernd rechteckige Plangebiet wird in der Örtlichkeit folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden und Osten von bewirtschafteten Frei- und Gehölzflächen,
- im Süden vom Leienbach,
- im Westen von den rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke des Einfamilienhausgebietes »Eichenfeld« aus den 1980er/90er Jahren.

Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. Plangebiet und Umfeld**

### **2.1. Ortsgeografie**

Die Stadt Bergneustadt besitzt rund 18.000 Einwohner und liegt im südlichen Bereich des Bergischen Landes. Die Metropolregion Köln-Bonn befindet sich rund 50 km westlich. Bergneustadt gehört zum Oberbergischen Kreis, zum Regierungsbezirk Köln sowie zum Landschaftsverband Rheinland. An das Stadtgebiet Bergneustadt grenzen im Norden und Westen das Stadtgebiet von Gummersbach, im Süden das Gebiet der Gemeinde Reichshof und im Osten das Stadtgebiet von Drolshagen (Kreis Olpe). Das ca. 38 qkm umfassende Stadtgebiet von Bergneustadt weist neben der Innenstadt 22 Ortsteile auf, von denen der im Nordwesten liegende Ortsteil Hackenberg zusammen mit der rund 2 km entfernt liegenden Innenstadt den Siedlungsschwerpunkt bildet.

Naturräumlich gehört Bergneustadt zum Rheinischen Schiefergebirge, dass durch eine hügelige Landschaft geprägt ist. Das Stadtgebiet von Bergneustadt wird durch große zusammenhängende Flächen mit Nadel- und Mischwald geprägt. Demgegenüber flächenmäßig deutlich untergeordnet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die häufig im Zusammenhang mit Viehhaltung stehen (Gras- und Weideland).

Der rund 3.000 Einwohner umfassende Ortsteil Hackenberg schließt sich unmittelbar nördlich an den Hauptort von Bergneustadt an und liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes an der Stadtgrenze zu Gummersbach. Topografisch prägend ist das Leienbachtal, das durch Ausläufer der östlich benachbarten Erhebung Knollen nach Norden gegen die weitaus tiefer liegende Aggertalsperre (auf Gummersbacher Stadtgebiet) und nach Süden gegenüber der ebenfalls erheblich tiefer liegenden Innenstadt abgegrenzt ist. Der Ortsteil Hackenberg erhebt sich rund 100 m über den südlich gelegenen Ortskern von Bergneustadt.

Der Siedlungskern des Ortsteils Hackenberg ist von unterschiedlich großen zum Teil genossenschaftlichen Siedlungsbau aus den 1950er bis 1970er Jahren geprägt. In den darauffolgenden Jahren entwickelten sich entlang der Ränder im Übergang zur Landschaft weitere Wohngebiete, nun jedoch vorwiegend für aufgelockerte Wohnbebauungen und Einfamilienhäuser. Eines dieser Wohngebiete ist das Einfamilienhausgebiet »Eichenfeld« aus den 1980er/90er Jahren, das unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt.

Die verkehrliche Anbindung des Ortsteiles Hackenberg an den Hauptort Bergneustadt erfolgt zentral über die Bergstraße im Westen oder über den stärker der Topografie folgenden Straßenzug Breite Straße/Am Räschen im Osten. Zentrales Rückgrat für die innere Erschließung des Stadtteils Hackenberg ist die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Hohle Straße, die in die Breite Straße übergeht. Hiervon zweigen fingerartig Wohnsammelstraßen in Richtung Osten und Westen ab. Aufgrund der bewegten Topografie weisen die Straßen zum Teil erhebliche Steigungen auf. Die Bergstraße mündet im Tal in die in Ost-West-Richtung parallel zur Dörspe verlaufende Kölner Straße (B 55), welche die Anbindung an das überörtliche Straßennetz herstellt.

## **2.2. Nahversorgung / Soziale Infrastruktur**

Im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes »Eichenfeld« befindet sich in rund 300 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet eine Kindertagesstätte an der Ackerstraße/Ecke Zum Wiebusch. In rund 400 m Entfernung an der Straße Zur Alten Wiese gibt es einen Bolzplatz. Die Grundschule Hackenberg befindet sich rund 1 km entfernt jenseits der Breiten Straße an der Löhstraße. Hier befindet sich auch ein weiterer Kindergarten. Alle weiteren Schul- und Bildungseinrichtungen befinden sich im Hauptort der Stadt Bergneustadt in rund 1,5 bis 2,0 km Entfernung.

Westlich der Breiten Straße gibt es an der Breslauer Straße einen Nahversorgungsschwerpunkt, der u.a. einen Inhaber-geführten kleinen Supermarkt, eine Apotheke, eine Bäckereifiliale, eine Postfiliale, einen Paketshop, einen Frisörsalon, einen Grill und gastronomische

Einrichtungen aufweist. Ansonsten befinden sich die zur Nahversorgung wichtigen Einrichtungen im rund 2,0 km entfernten Stadtzentrum von Bergneustadt.

Im westlichen Bereich des Stadtteiles Hackenberg im Umfeld der Siedlungsbauten gibt es auch mehrere kirchliche Einrichtungen sowie Versammlungsräume von ortsansässigen Vereinen.

### **2.3. Bestandssituation im Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich am bisherigen nordöstlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Hackenberg, der topografisch durch die Ausläufer der rund 480 m ü. NN hohen Erhebung Knollen geprägt ist.

Bei dem annähernd quadratischen Plangebiet handelt es sich topografisch um einen Südhang, der im Süden an die Talsohle des Leienbaches grenzt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Ausgehend von den in das Plangebiet hineinführenden Stichwegen am Rand des Wohngebietes »Eichenfeld« verlaufen zwei Trampelpfade über die offene Freifläche und binden im Osten an einen Wirtschaftsweg an.

Der tiefstgelegene Bereich im Plangebiet liegt im Südwesten und bildet mit ca. 365 m ü. NHN den Übergang zur Talsohle. Nach Norden steigt das Plangebiet bis auf eine Höhe von ca. 380 m ü. NHN am nordöstlichen Randbereich an.

### **2.4. Bestandssituation im Umfeld**

Im Westen grenzt das Wohngebiet »Eichenfeld« an das Plangebiet, das im Wesentlichen in den späten 1980er und in den 1990er Jahren entwickelt wurde. Hierbei handelt es sich um ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet, das über ein entlang der Höhenlinien mäandrierendes Stich- und Ringstraßensystem erschlossen ist. Über die Wohnsammelstraßen Zur Alten Wiese und Zum Wiebusch ist der östliche Teil des Wohngebietes »Eichenfeld« an die als Hauptsammelstraße dienende Hohle Straße angebunden.

Das unmittelbare nördliche Umfeld des Plangebietes ist durch verbuschte Wiesenflächen mit Gehölzaufwuchs geprägt. Die Bereiche weiter nördlich und östlich des Plangebietes sind durch weitläufige Wald- und Forstbereiche geprägt, die über ein verzweigtes Netz an Wirtschaftswegen erschlossen sind. Dieses Wegenetz dient ebenfalls als Fußwegenetz zur Naherholung. Hierüber sind u.a. der rund 500 m östlich gelegene Aussichtsturm Knollen sowie der rund 350 m Luftlinie entfernte Staubereich der Aggertalsperre (Stadtgebiet Gummersbach) fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet kann über mehrere Anbindungspunkte von den westlich benachbarten Wohnsammelstraßen bzw. Wohnstraßen des Wohngebietes »Eichenfeld« erschlossen werden.

### **3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete**

#### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet Teil der Ausweisung »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) für den Siedlungsbereich Hackenberg. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der nicht parzellenscharfen ASB-Darstellung.

Derzeit befindet sich ein neuer Regionalplan in Aufstellung. Auch in der aktuellen Entwurfsfassung des neuen Regionalplanes von 2021 wird der Bereich des Plangebietes als ASB dargestellt.

Die vorliegende städtebauliche Planung ist somit an den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Übereinstimmung wurde von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 16.12.2021 bestätigt.

#### **3.2. Landschaftsplan / Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Die Freiflächen, die östlich an das Plangebiet angrenzen, sind Teil des Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt / Eckenhagen des Oberbergischen Kreises und mit Schutzausweisungen zugunsten von Natur und Landschaft belegt.

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebietsausweisungen bekannt.

#### **3.3. Bebauungspläne**

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 b »Eichenfeld« und befindet sich an dessen nordöstlichen Randbereich.

*Bebauungsplan Nr. 8 a und b »Eichenfeld« (rechtsverbindlich seit Januar 1986)*

Für den östlichen Siedlungsbereich des Hackenberges östlich der Hauptsammelstraße Hohle Straße/Breite Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 8 a und b »Eichenfeld«. Der gesamte Siedlungsbereich ist bis auf vereinzelte Baulücken entwickelt und – bis auf wenige Ausnahmen insbesondere entlang der Hohlen Straße/Breite Straße – im Wesentlichen mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes waren:

- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld,
- Entwicklung eines abgestuften, wohngerechten Erschließungssystems,
- Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten.

Im Bebauungsplan Nr. 8 a und b wurden bis heute insgesamt fünf Änderungen vorgenommen, die im Wesentlichen zum Ziel hatten, bauliche Verdichtungen zu ermöglichen.

Im Bereich dieser in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung ist im Bebauungsplan Nr. 8 a und b eine »Fläche für Wald« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Der Bereich westlich des Plangebietes ist weitläufig als »Reines Wohngebiet« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund von Abweichungen bei der Errichtung von Wohngebäuden gegenüber den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und von Verfahrens- und Formfehlern im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 a und b (Verfahren zur Rechtskraft 1985/1986), festgestellt durch eine juristisch-baurechtlich Prüfung im Jahre 2021, wird derzeit ein Aufhebungsverfahren für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 8 a und b inkl. der fünf Planänderungen durchgeführt.

Parallel soll als planersetzende positive Planungskonzeption eine Ortslagensatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden, um auch die Grundstücke baurechtlich zu sichern, die am Rand des Baugebiets liegen und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt werden könnten.

Die Aufstellungsbeschlüsse dieser beiden planungsrechtlichen Verfahren wurden vom Bau- und Planungsausschuss am 07.02.2022 gefasst.

## 4. Städtebauliche Gesamtplanung »Wiebusch«

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Mit dieser städtebaulichen Planung soll der nordöstliche Ortsrand des Siedlungsbereiches Hackenberg um eine Klimaschutzsiedlung erweitert und dabei städtebaulich abgerundet werden. Unter Bezugnahme auf die städtebauliche Struktur des östlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes »Eichenfeld« werden ca. 33 Einfamilienhäuser am Südhang nördlich des Leienbaches angeordnet, die zusammen eine Klimaschutzsiedlung bilden (Teilgebiet Nord). Das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung ist wesentlicher Teil der geplanten Klimaschutzsiedlung.

Darüber hinaus soll eine kleinere Fläche am Nordhang südlich des Leienbaches für die experimentelle Wohnform Tiny-House zur Verfügung gestellt werden (Teilgebiet Süd). Hier sind ca. 20 Einheiten dieser Wohnform geplant.

Zu den wesentlichen Planungszielen des städtebaulichen Entwurfes zählen:

- die ergänzende und abrundende wohnbauliche Entwicklung des bislang durch brach liegende Grundstücke gekennzeichneten nordöstlichen Siedlungsrandes im Ortsteil Hackenberg,
- die kleinmaßstäbliche und qualitätsvolle Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser nach den Kriterien einer Klimaschutzsiedlung,
- die behutsame Integration der Planung sowohl in das westlich angrenzende Wohnumfeld als auch in den östlich angrenzenden Landschaftsraum,
- Ausbildung eines durchgrünten Wohngebietes mit angemessen großen und begrünten Gärten und privaten Freiflächen,
- die dezentrale, umfeldverträgliche Verkehrsanbindung und Erschließung der ergänzten Wohngebietsflächen,
- die Integration des Leienbaches und dessen ökologisch wertvollen Uferrandbereiche in das Gesamtkonzept,
- Anordnung eines Regenrückhaltebeckens in der Talsohle, um das anfallende Niederschlagswasser ortsnah in den Leienbach einleiten zu können.
- die Orientierung an den Klimaschutzzielen der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Bergneustadt.

#### *Teilgebiet Nord*

Die Erschließung der ein- bis zweigeschossigen Gebäude im Gebiet nördlich des Leienbaches erfolgt über ein Ringstraßennetz, dass sich überwiegend an den Höhenlinien orientiert, um größere Steigungen im Straßenverlauf zu vermeiden. Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt im Westen über die Straßen Zum Wiebusch und Zur Alten Wiese. Im zentralen Bereich wird ein kleiner baumbestandener Quartiersplatz ausgebildet. Die Anordnung der

Gebäude erfolgt im Regelfall so, dass die Längsseiten der Gebäude in südlicher Richtung ausgerichtet sind, um eine gute Eignung für die Anbringung solarenergetischer Anlagen zu erzielen.

Im Süden im Bereich der Talsohle wird ein Regenrückhaltebecken angeordnet, das als Stauraum für das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser dienen soll, soweit es nicht auf den Baugrundstücken versickert werden kann.

#### *Teilgebiet Süd*

Auf dem dreiecksförmigen Teilgebiet südlich des Leienbaches soll mit der geplanten Tiny-House-Siedlung ein Ort für experimentelle Wohnformen geschaffen werden. Städtebauliches Leitbild ist hierbei das »Wohnen im Park«, das durch die aufgelockerte und verschiedenartige Anordnung der Baukörper und die harmonische Einbettung in begrünte Grundstücksflächen zum Ausdruck kommt.

Erschlossen werden die Wohngebäude über einen landschaftsarchitektonisch gestalteten Ringweg, der hauptsächlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein soll, um den Parkcharakter möglichst wenig zu stören. Die erforderlichen Stellplätze werden als Sammelanlage am Gebietseingang in Verlängerung der Johann-Hackenberg-Straße angeordnet, sodass das gesamte Quartier autofrei bleiben kann.

## **4.2. Grün- und Freiraumkonzept**

Zu den städtebaulichen Zielen dieser Planung gehört die behutsame Integration des neuen Wohngebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Zu den ortsprägenden Elementen gehört die Talsohle mit dem Leienbach, der das Plangebiet im südlichen Drittel von Ost nach West durchfließt. Dieses ökologisch wertvolle Landschaftselement bleibt erhalten und wird in das Gesamtkonzept integriert. Darüber hinaus sieht das Grün- und Freiraumkonzept im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- Ausbildung eines aufgelockerten durchgrünten Einfamilienhausgebietes mit Hausgärten,
- Minimierung des Versiegelungsgrades und Ausschluss von Schottergärten,
- Bevorzugung von Hecken als Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum,
- Anordnung von Bäumen im Bereich des geplanten Quartiersplatzes und Eingrünung der Sammelstellplatzanlagen,
- Ausbildung einer Parklandschaft im Bereich der geplanten Tiny-House-Siedlung,
- Nutzung der Talsohle mit dem Leienbach auch als Naherholungsraum,
- Anschluss der neuen Wohngebiete an das im Landschaftsraum verlaufende Wegenetz.

Die aufgelockerte Siedlungsstruktur eines Einfamilienhausgebietes lässt auf den privaten Baugrundstücken in der Regel einen unversiegelten Freiflächenanteil von mehr als die Hälfte der Baugrundstücksfläche erwarten. Die Versiegelung von Vorgärten durch Schottergärten u.ä. soll durch entsprechende Festsetzungen ausgeschossen werden. Der hohe durch Hausgärten geprägte Freiflächenanteil dient sowohl der Einbindung in den benachbarten Landschaftsraum

als auch der Integration in das ebenfalls durch aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte Siedlungsumfeld im Westen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes werden im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen sowie im Bereich des Quartiersplatzes standortgerechte Laubbäume angeordnet. Diese dienen sowohl der gestalterischen wie auch der mikroklimatischen Qualität des öffentlichen Raumes innerhalb des Wohngebietes.

Das südliche autofreie Wohnquartier der Tiny-Houses wird gemäß des Leitbildes »Wohnen im Park« landschaftsarchitektonisch gestaltet. Auch hier sind die privaten Freiflächen prägend und sollen möglichst ohne Einfriedungen gestaltet werden, um den Parkcharakter zu erzielen.

### **4.3. Klimaschutzkonzept**

Die Wohnbebauung im nördlichen Teilgebiet (und damit auch im Geltungsbereich dieser Flächenutzungsplanänderung) soll gemäß den Kriterien einer Klimaschutzsiedlung entwickelt werden. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz von der Energieversorgung über die Materialität der Gebäude bis hin zur Versiegelung verfolgt. Die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen soll im Wesentlichen über privatrechtliche Verträge beim Kauf der Baugrundstücke gesichert werden.

Ziel ist eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung des Gebietes, die vollständig autark erfolgt. Das Konzept sieht eine Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern vor, wie z.B. die Stromgewinnung aus Sonnenlicht durch Photovoltaik in Kombination mit der Nutzung der Erdwärme. Die Nutzungsbereiche Strom, Wärme und Mobilität werden gekoppelt. Der Dämmstandard der Gebäude soll entsprechend hoch ausfallen.

Neben den energetischen Anforderungen wird auch die Klimaverträglichkeit der Baustoffe betrachtet. Es soll Wert auf die Verwendung ökologisch-nachhaltiger Baustoffe gelegt und das »Cradle-to-Cradle-Prinzip« berücksichtigt werden. Die Errichtung der Gebäude soll möglichst in Holzbaurahmenweise erfolgen. Holz ist als Baustoff bewährt und hat den großen Vorteil, dass CO<sup>2</sup> im Holz gebunden bleibt und über die Nutzungsdauer des Gebäudes nicht freigesetzt wird.

Die Versiegelung von Flächen wird auf das Gebäude selbst sowie auf Zufahrtswege und Parkplätze beschränkt. Die Nutzung des Niederschlagswassers erfolgt auf den Grundstücken mittels eines Wasserspeichers. Steingärten mit hohem Versiegelungsgrad werden im Baugebiet nicht zugelassen.

## **5. Planungsrechtliche Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

### **5.1. Ziele und Inhalte der Planänderung**

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018 weist einen Großteil des für das neue Wohnquartier vorgesehenen Bereiches als »Wohnbaufläche« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) aus. Der zentrale Bereich des Plangebietes – Bereich zwischen der Straße Zum Wiebusch und dem Leienbach – wird als Grünfläche verbunden mit der Zweckbestimmung »Dauerkleingärten« dargestellt (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), was den aktuellen Stadtentwicklungszielen für den nordwestlichen Randbereich des Stadtteiles »Hackenberg« widerspricht.

Im Westen grenzt die Darstellung einer »Wohnbaufläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) an das Plangebiet, die den Siedlungsbereich Hackenberg umfasst. Auch südlich und nördlich der ausgewiesenen Grünfläche grenzen Wohnbauflächendarstellungen an. Der Bereich dieser Planänderung ist somit dreiseitig von einer Wohnbauflächendarstellung umgeben. Im Osten grenzt die Darstellung einer »Fläche für die Landwirtschaft« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB an das Plangebiet. Der weitere Bereich nördlich und östlich des geplanten Wohngebietes ist großräumig als »Fläche für Wald« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB ausgewiesen.

Die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Dauerkleingärten« entspricht jedoch weder der derzeitigen Flächennutzung noch den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung für den nordöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Hackenberg. Daher soll die Grünflächendarstellung hier zukünftig entfallen und die dreiseitig vorhandene Wohnbauflächendarstellung auch auf den Bereich der bisherigen Grünfläche ausgeweitet werden. Dementsprechend soll der Flächennutzungsplan anstelle der bisherigen Grünflächenausweisung hier zukünftig »Wohnbaufläche« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) darstellen.

Nach erfolgter Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht die städtebauliche Gesamtplanung »Wiebusch« dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

### **5.2. Auswirkungen der Planänderung**

Der Standort am nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Hackenberg bietet sich vor dem Hintergrund vorhandener Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplanes für eine wohnbauliche Entwicklung als Klimaschutzsiedlung im Einfamilienhausbereich an. Allerdings erlaubt der geometrische Zuschnitt zweier getrennter Teilflächen keine zusammenhängende Siedlungsentwicklung, wie sie aus städtebaulicher Sicht hier angemessen und vor dem Hintergrund einer geplanten Klimaschutzsiedlung aus Synergiegründen geboten wäre. Um diese städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen, wird die zusammenführende Ergänzung der Wohnbauflächendarstellung und Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erforderlich.

Die Auswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes auf den gesamten Flächennutzungsplan sowie die tatsächlich ausgeübten Nutzungen vor Ort sind aus folgenden Gründen als unerheblich und deutlich untergeordnet zu bewerten:

- Der Änderungsbereich ist dreiseitig von einer Wohnbauflächendarstellung umgeben, die hier im Sinne einer Ortsrandarrondierung ergänzt werden soll. Im Westen wurden die Flächen mit dem Wohngebiet »Eichenfeld« bereits entwickelt. Eine Erschließung des Änderungsbereiches über das Wohngebiet »Eichenfeld« ist vorbereitet. Wohntypische Infrastruktur ist im westlich angrenzenden Siedlungsbereich ausreichend vorhanden.
- Mit einer Flächengröße von ca. 12.900 qm handelt es sich bei der Flächenänderung von Grünfläche in Wohnbaufläche quantitativ um eine untergeordnete Größe – sowohl bezogen auf die entsprechenden Flächenausweisungen im unmittelbaren Umfeld als auch bezogen auf die entsprechenden Flächenausweisungen im gesamte Stadtgebiet.
- Der Flächenzuwachs der Wohnbauflächendarstellung von ca. 12.900 qm führt zu keiner wesentlichen Veränderung der aufsichtsbehördlich zugebilligten Wohnbauflächenobergrenze.
- Mit der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Dauerkleingärten« war bereits bisher eine intensive Flächen- und Bodennutzung mit einem nicht unerheblichen Versiegelungsgrad planungsrechtlich möglich. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche, auf der ein Einfamilienhausgebiet gemäß den Qualitätskriterien einer Klimaschutzsiedlung geplant ist, bildet demgegenüber keine wesentliche Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation.
- Der Verlust einer ca. 12.900 qm großen, durch Dauerkleingärten intensiv nutzbaren und dreiseitig von Wohnbauflächen umgebenen Grünfläche am nordöstlichen Ortsrand ist angesichts der weitläufig angrenzenden Frei- und Waldflächen als unerheblich sowohl gegenüber dem Landschaftsbild als auch gegenüber der ökologischen Gesamtsituation zu bewerten.
- Die aktuelle tatsächlich ausgeübte Flächennutzung entspricht nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, da die Fläche landwirtschaftlich als Wiese genutzt wird. Vor dem Hintergrund der im Stadtgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, stellt der Verlust einer ca. 12.900 qm großen, am Ortsrand gelegene Wiese weder qualitativ noch quantitativ eine wesentliche Verschlechterung der landwirtschaftlichen Flächenverfügbarkeit in Bergneustadt dar. Ein nennenswerter negativer Einfluss auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe ist insbesondere bei frühzeitiger Kündigung des Pachtvertrages nicht zu erwarten.

*Fazit:*

Die Flächennutzungsplanänderung stellt eine stadtteil- und ortsrundarrondierende Maßnahme dar, die sowohl auf förmlicher Ebene als auch hinsichtlich der tatsächlich ausgeübten Nutzungen lediglich deutlich untergeordnete Auswirkungen besitzt. Dies gilt sowohl für die Betrachtung der örtlichen Situation und Belange als auch in Hinblick auf die gesamtstädtische Situation.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1. Umweltrechtliche Situation**

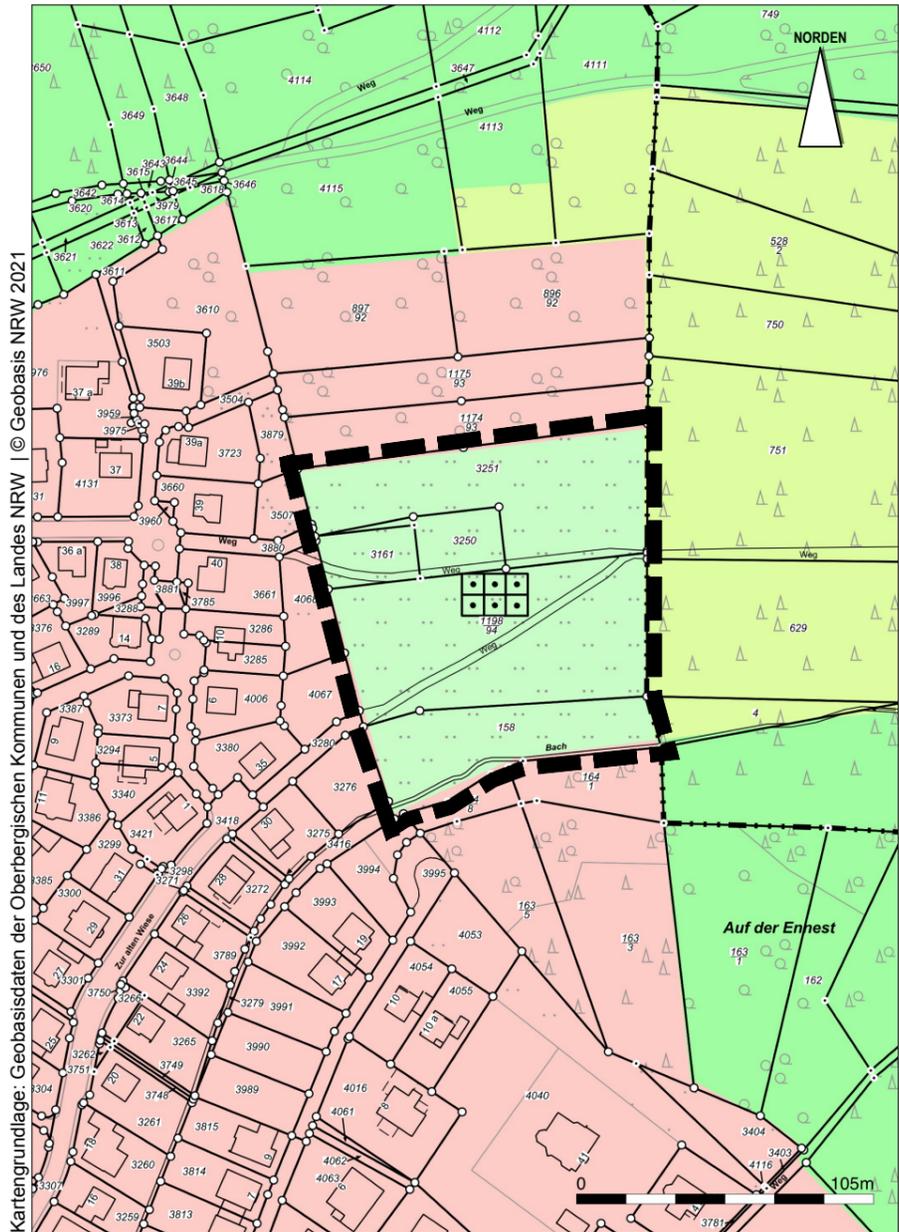
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umwelt- und Artenschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum Einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum Anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, des Klimaschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen der städtebaulichen Planung berücksichtigt und inwieweit Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

*Hinweis: Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden im Zuge des weiteren Planverfahrens bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes.*

# Flächennutzungsplan (vom Januar 2018)

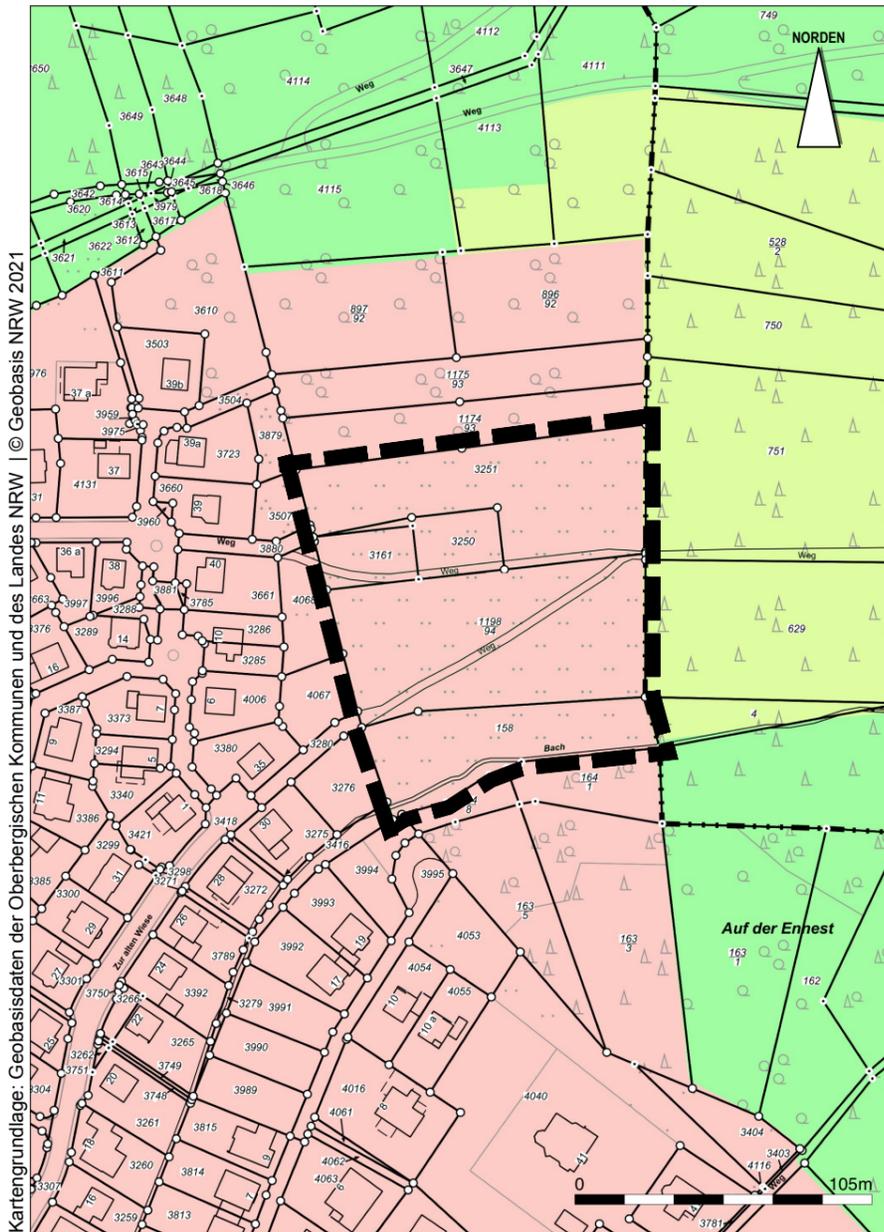
## -bislang gültige Fassung-



Maßstab 1 : 2.500

# Flächennutzungsplan (vom Januar 2018)

## -38. Änderung »Zum Wiebusch«-



Maßstab 1 : 2.500

### PLANZEICHEN

(gemäß § 5 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauNVO)

 Wohnbauflächen  
(gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

#### 2. Grünflächen

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

 Grünfläche

 Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

#### 3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Flächen für die Landwirtschaft

 Flächen für Wald

#### 4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

**Diese Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im »Parallelverfahren« gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 »Wiebusch«**

### FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am ..... die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt vom Januar 2018 mit Begründung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und festgestellt.

Bergneustadt, den .....

Der Bürgermeister

.....

### GENEHMIGUNG

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom ..... Az. .... die 38. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

Köln, den .....

Die Bezirksregierung  
im Auftrag

.....

### BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 38. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

Bergneustadt, den .....

Der Bürgermeister

.....



**STADT  
BERGNEUSTADT**

## 38. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS »Zum Wiebusch«

Bearbeitung im Auftrag:

 **postwelters|partner**  
Architekten & Stadtplaner  
Dortmund

**-VORENTWURF-**  
Stand 18.03.2022

Gemarkung Bergneustadt, Flur 7

Ö

2

Stadt Bergneustadt  
 Eing. 11. Feb. 2022  
 FB. 1/4

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**  
 Ortsverein Bergneustadt

**SPD-Bergneustadt- Ratsfraktion -**

An den  
 Bürgermeister der Stadt Bergneustadt  
 Herr Matthias Thul  
 Kölner Str. 256  
 51702 Bergneustadt

<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtrat	TOP	am .....
<input type="checkbox"/>	-Ausschuß	TOP	am .....
<input type="checkbox"/>	-Ausschuß	TOP	am .....
<input type="checkbox"/>		TOP	am .....

Beschluß-  
 vorlage Nr.

233/2022

02/103 22

Bergneustadt, den 10.02.2022

**Antrag der SPD Fraktion:**

**Potentialanalyse für Energieparks in Bergneustadt**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD bittet, den folgenden Antrag in der Ratssitzung am **02.03.2022** dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Rat der Stadt Bergneustadt möge beschließen:

*Die Stadt Bergneustadt erstellt eine Potenzialanalyse zur Nutzung von Windenergie, Solarenergie und Biomasse zur Errichtung von Energieparks in Bergneustadt. Neben kommunalen Flächen sollen vorrangig vorteilhafte Berg- und Hanglagen abgeholzter Wälder verwendet werden. Die Energieparks könnten gemäß dem Leitmotiv: „Energie von den Bürgern, durch die Bürger, für die Bürger“ in einer kommunalen Beteiligungsgesellschaft Energie für unsere Bürgerschaft erzeugen.*

**Begründung**

Die Energiewende ist erklärtes politisches Ziel. Unstrittig ist hierbei, dass der Energiebedarf in Zukunft steigen und die Energiegewinnung dabei zusätzlich nachhaltig sein soll. Neben einer Fokussierung auf kleinere Energiezentren in privater Hand, wird der Fokus auf der Errichtung größerer Anlagen liegen müssen. Das Planungsrecht begrenzt diese Entwicklung derzeit noch rechtlich, es ist aber davon auszugehen, dass das Planungsrecht sich dem politischen Änderungswillen anpassen wird und nicht umgekehrt. Daher ist es zwingend notwendig als Stadt voranzugehen um entsprechende technische Möglichkeiten zu kennen um Energieparks in kommunaler Trägerschaft zu errichten. Die im Rahmen der Potentialanalyse ermittelten Flächen sollen entweder erworben oder langfristig gepachtet werden und im Einklang mit den geplanten Anlagen zur Energiegewinnung nachhaltig bepflanzt werden.

Die SPD bittet um Unterstützung für den Antrag.

Mit freundlichen Grüßen

*Daniel Grütz*

Daniel Grütz (SPD-Fraktion)

# Ö

# 4



## Stadt Bergneustadt

### Der Bürgermeister

Bergneustadt, 10.03.2022

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen FB 4/
--

Beschlussvorlage Nr. 0243/2022
öffentlich

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	04.04.2022	Entscheidung

## Beschlussvorlage

### **Bebauungsplan 64 Neue Mitte – Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.04.2020**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt beschließt gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, den Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2020 aufzuheben und das Verfahren zu beenden.

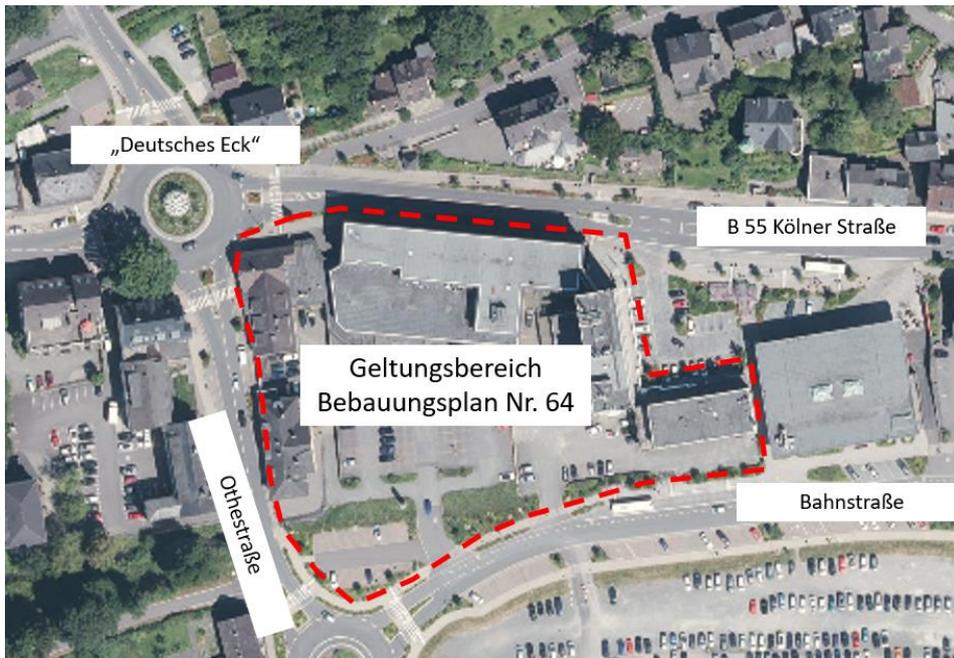
---

Matthias Thul  
Bürgermeister

## Erläuterungen:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.04.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 - Neue Mitte gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 777 am 22.04.2020 bekannt gegeben.

Die Auslegung und frühzeitige Beteiligung erfolgte zwischen 24.04.2020 und 25.05.2020. Wesentliche Bedenken gingen nicht ein, die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden soweit möglich eingearbeitet.



Die Offenlage der überarbeiteten Entwürfe wurde im Ausschuss am 02.09.2020 beschlossen und fand zwischen 15.09.2020 und 19.10.2020 statt. Am Ende der Offenlage-Frist ging eine Stellungnahme ein, die die Art und das Maß der geplanten baulichen Nutzung in Frage stellte.

Eine Überprüfung des Entwurfes sowie des bis dahin rechtskräftigen Bebauungsplanes 9N ergab, dass die im Bebauungsplan 64 vorgesehene Festsetzung von Wohnnutzung im Kerngebiet (MK) nicht zulässig ist. Das geplante Vorhaben mit Einzelhandel und Wohnungen fügt sich jedoch nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es konnte somit in diesem Gebiet eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil erteilt werden.

Daher wurden die weiteren Planungen am Bebauungsplan - 64 Neue Mitte eingestellt und am 09.12.2020 ein Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des alten Bebauungsplanes 9N samt der 5. und 6. Änderung, die sich ebenfalls auf die o.g. unzulässigen Festlegungen von Kerngebieten beziehen, beschlossen.

Um das gesamte Verfahren abzuschließen, wird dem Bau- und Planungsausschuss empfohlen noch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:	
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	
Kosten €	Haushaltsjahr
Produkt/Kostenstelle/Investition	Sachkonto
Vorgesehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung
<input type="checkbox"/> Folgekosten pro Jahr €	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Erläuterungen:	

Nachhaltigkeit/Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte	
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> noch nicht zu überschauen	
Erläuterungen:	

Mitzeichnungen			
<input checked="" type="checkbox"/>	Allgemeiner Vertreter	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 2 Datum
<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtkämmerer	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 3 Datum
<input type="checkbox"/>	Fachbereich 1	Datum	<input checked="" type="checkbox"/>
			Fachbereich 4 Datum

# Ö 5

## Änderung der Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates der Stadt Bergneustadt

Hiermit beantrage ich die Erweiterung der Zuständigkeitsordnung in § 7, Bau- und Planungsausschuss unter Punkt 1 : **Aufgaben**, Beratungen über , um folgende Punkte :

- m) Liegenschaftsangelegenheiten, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.
- n) An- und Verkauf sowie Tausch von Grundstücken im Werte von mehr als 25.000,00 €.



Detlef Kämmerer

# Ö 6

## Bauantragliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung des Vorhabens	Straße	Bemerkung
1	Legalisierung einer Kellererweiterung sowie Errichtung eines Zuganges zu einem bisher nicht nutzbaren Raumes, Errichtung zweier zusätzlicher Kellerräume zu Abstellzwecken	Stettiner Str. 9	
2	Erweiterung eines Altenteilers um eine zweite WE durch Ausbau des DG u. eines Treppenaufganges	Zum Hornbruch 1	Bauvoranfrage
3	Errichtung eines Werbepylons u. Anbringung zweier Werbetafeln für den Drogeriemarkt, Discounter u. Bäckerei	Kölner Str. 308	
4	Errichtung dreier Wohnhäuser	Im Strick	Bauvoranfrage
5	Nutzungsänderung eines Ladenlokals in zwei Wohneinheiten	Talstr. 4	
6	Errichtung eines eingeschossigen Wohnhausanbaus sowie einer Terrassenüberdachung	Am Schloten 4	
7	Umbau u. Nutzungsänderung des Jugendgästehauses in pädagogisch betreutes Jugend- u. Familienzentrum	Schöne Aussicht 45	
8	Errichtung einer Doppelgarage u. eines Windfanges	Am Klitgen 27 a	
9	Legalisierung u. Erweiterung einer Terrassenüberdachung	Rosenthalseifen Nr. 18	
10	Errichtung zweier Doppelhaushälften u. zweier Garagen	Kölner Str. 131	Bauvoranfrage