Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Bergneustadt, 13.10.2021

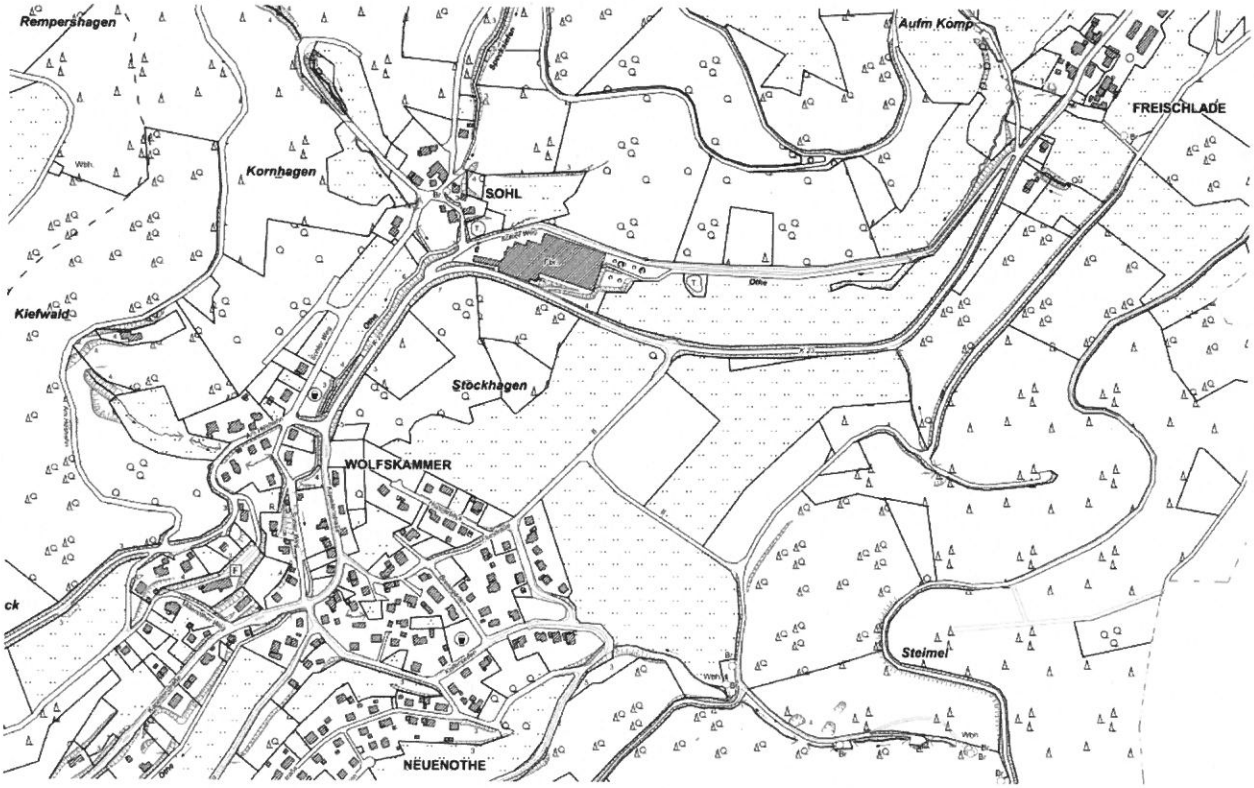
Federführender Fachbereich / Aktenzeichen
FB 4/ BP 28 – GE Sohl

Mitteilung Nr. 0185/2021
öffentlich

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin	⇩ Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	25.10.2021	Kenntnisnahme

Mitteilung

Bebauungsplan 28 – Gewerbegebiet Sohl
Information zum Stand des Verfahrens



Bereits in den 1980er-Jahren lief ein Bebauungsplanverfahren, das auf dem Gelände ein Gewerbegebiet auswies, nachdem der Betrieb der Othetaler Spinnerei bereits errichtet war. Der Bebauungsplan wurde 1986 als Satzung beschlossen und 1987 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt.
1989 wurde der Bebauungsplan durch das Oberverwaltungsgericht aufgehoben. Dies insbesondere, da eine ausreichende Abwägung der verkehrlichen Anbindung nicht erfolgt ist.

1997 ging ein Bauantrag ein, der für die Gebäude der ehemaligen Othetaler Spinnerei eine Umnutzung in mehrere kleinere Gewerbebetrieben vorsah. Dieser Bauantrag wurde vom Oberbergischen Kreis zurückgestellt, da das Gelände als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB bewertet wurde und heute noch wird. Der Bauantrag benötigte einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Rechtsgrundlage.

1999 wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Bürger durchgeführt.

Bedenken kamen damals vom Oberbergischen Kreis hinsichtlich Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen, insbesondere auch durch die Verbreiterung des Forstweges auf 4 bis 4,5 Meter, den Zufahrtsbereich sowie einer erforderlichen Prüfung der Auswirkungen der IV-geschossigen Bauweise auf das Landschaftsbild. Zusätzlich kam der Hinweis, dass das Gelände durch die frühere Nutzung als Spinnerei als altlastenverdächtige Fläche gilt. Eine Gefährdungsabschätzung wurde noch nicht durchgeführt. Die Verrohrung des Othebaches auf 30 Metern wurde bemängelt und als Alternative eine Verlegung des Baches angeregt. Die Anpassung der vorhandenen Zufahrt zur K 23 an die neue Situation musste ebenfalls noch erfolgen.

Zusätzliche Bedenken gingen u.a. vom Staatlichen Umweltamt Köln ein bezüglich des Immissionsschutzes, der nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

In den folgenden Jahren wurde insbesondere an der Zufahrtssituation von der K 23 gearbeitet, um ausreichende Sichtbeziehungen herzustellen.

2016 bestätigte der Oberbergische Kreis, dass das Amt für Planung und Straßen die zwischenzeitlich durchgeführten Abgrabungsarbeiten der Böschung gegenüber der Zufahrt bestätigt hat und die erforderlichen Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich vorliegen. Damit wurde dem Antragsteller die Erteilung der Baugenehmigung in Aussicht gestellt sowie die Voraussetzungen geschaffen, die ruhend gestellte Bauleitplanung wieder fortzuführen.

11.07.2018: Bekanntmachung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB. Dabei wird auf den Aufstellungsbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.05.1999 verwiesen. Eine weitere Information oder Beteiligung eines Ausschusses oder des Stadtrates erfolgte nicht. Grundlage der frühzeitigen Beteiligung sind der Plan und die Begründung mit Stand August 2011 und der landschaftspflegerische Fachbeitrag von Januar 2004.
In diesen Beteiligungsverfahren gingen wieder Bedenken von Behörden, TöB und Bürgern ein.

Auch die Stellungnahmen aus dieser aktuellen Beteiligung wurden im Rat oder Ausschuss noch nicht beraten oder beschlossen.

Aktuell wurde das Verfahren noch einmal komplett geprüft und neben den bisher bereits genannten Problemfeldern

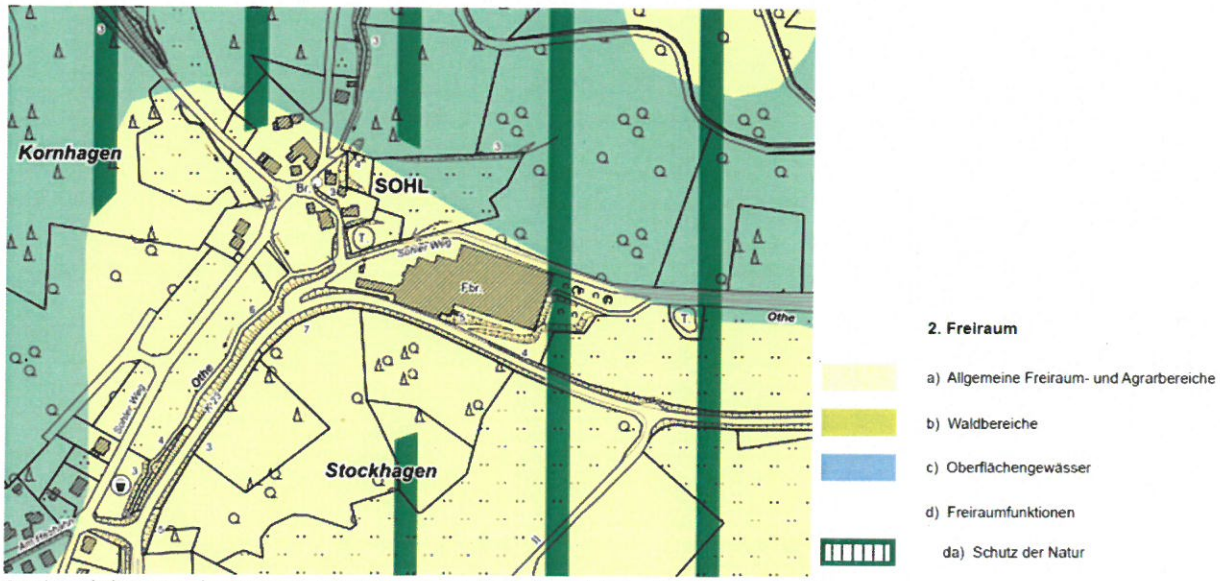
- Zufahrt von der K 23
- Altlastenproblematik und Gefährdungsabschätzung
- Artenschutzprüfung und Ausgleichsmaßnahmen für die Verbreiterung des Forstwegs
- Verrohrung Othebach
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Massive Nachbarschaftsbedenken, insbesondere bezüglich Zufahrt und Verkehr
- etc.

wurde durch den uns beratenden Anwalt auch festgestellt, dass der aktuellen Planung auch der Regionalplan entgegensteht: dieser legt für das Gebiet einen „Freiraum- und Agrarbereich" fest, zudem teilweise die Freiraumfunktion „Schutz der Natur".
Die aktuelle Planung entspricht den Zielen 2.3 und 2.4 der Raumordnung demnach nicht. Die Ziele der Raumordnung sind jedoch zwingend zu beachten und können auch nicht durch eine Abwägung der Kommune überwunden werden.

Nach Ziel 2.4 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete ausnahmsweise dargestellt und festgesetzt werden. Die Regelung lautet:

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.

Ausgehend von der Größe des Ortsteils bestehen Zweifel, ob die Festlegung eines Gewerbegebietes einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung dient und der Bebauungsplan rechtskräftig weitergeführt und beschlossen werden kann.



Regionalplan: Festlegung als Freiraum- und Agrarbereich (gelb), angrenzend Waldbereich (grün) mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur" (dunkelgrüne Schraffur)

In Vertretung

Uwe Binner
Allgemeiner Vertreter

Mitzeichnungen			
☐ Allgemeiner Vertreter	Datum	☐ Fachbereich 2	Datum
☒ Stadtkämmerer	Datum	☐ Fachbereich 3	Datum
☐ Fachbereich 1	Datum	☒ Fachbereich 4	Datum