



STADT BERGNEUSTADT

38. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS »Zum Wiebusch«

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

BEGRÜNDUNG

TEIL A:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche
Auswirkungen des Bauleitplans

-ENTWURF-

Stand: 02.06.2022

Bearbeitung im Auftrag:



Inhalt

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

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 CO₂-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 ortsrundarrondierende 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, das 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 planersetzennde 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 durchgrüntes Wohngebietes mit angemessen großen und begrüntes Gärten und privaten Freiflächen,
- die dezentrale, umfeldverträgliche Verkehrsanbindung und Erschließung der ergänzten Wohngebietsflächen,
- die Integration des Leienbaches und dessen ökologisch wertvollen Uferandbereiche 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. 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,
- Ausbildung einer Parklandschaft im Bereich der geplanten Tiny-House-Siedlung,
- Nutzung der Talsohle mit dem Leienbach auch als Naherholungsraum unter Berücksichtigung der Schutzbelange des Gewässers,
- 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 ausgeschlossen 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 öffentlichen Parkplätzen 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 CO² 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 wirksame Flächennutzungsplan 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 sowie als informelle Fußwegeverbindung zwischen dem Wohngebiet »Eichenfeld« und dem östlich benachbarten Wirtschaftswegenetz 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.

Da es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB handelt, wird der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB gegenüber dem Bebauungsplanverfahren abgeschichtet im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB ist als Teil B dieser Begründung ein gesondert erarbeitetes Dokument.