

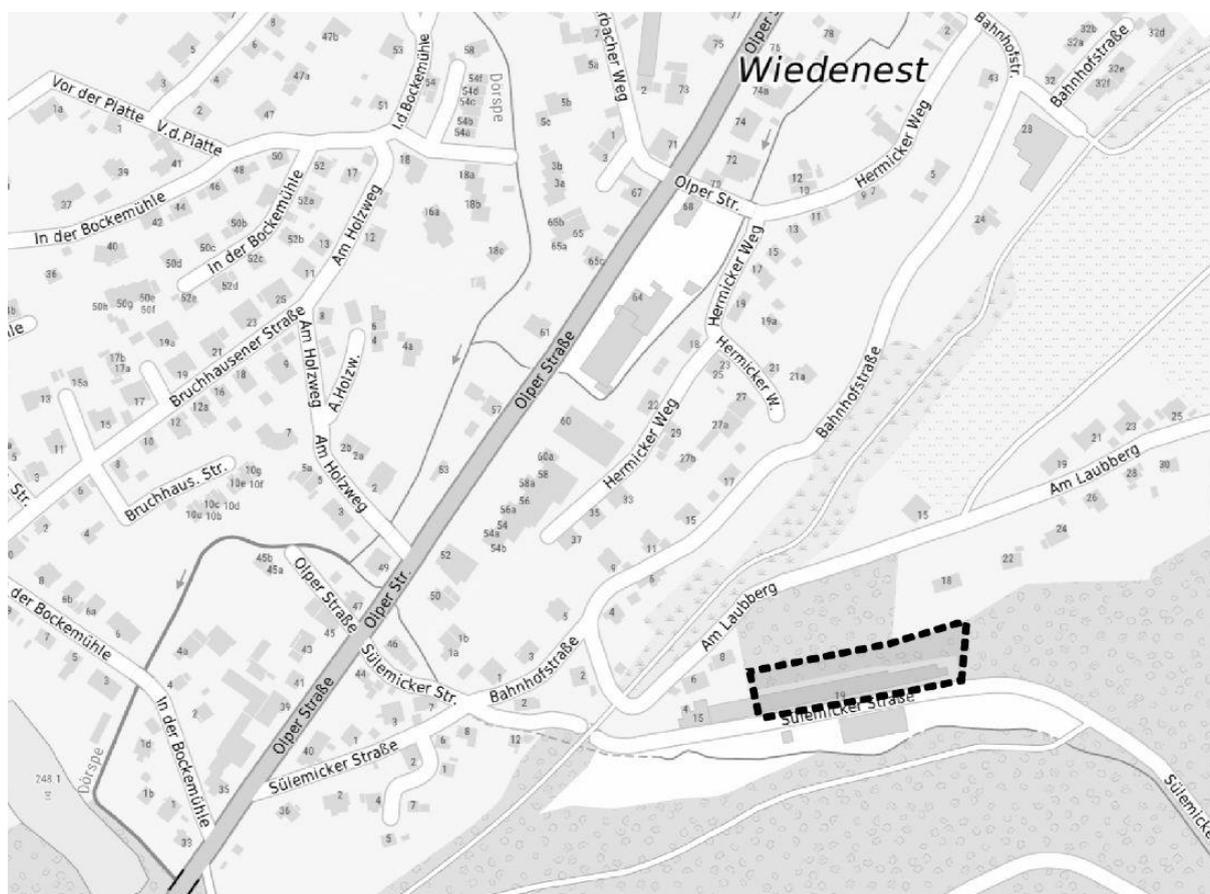
# Stadt Bergneustadt

## Bebauungsplan Nr. 73 „Heukelbach“

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB

Stand: 16.12.2022

### Teil A



## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Vorbemerkungen   | 4  |
| 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 73 „Heukelbach“   | 4  |
| 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren   | 5  |
| 1.3 Fachgutachten   | 5  |
| 1.4 Umweltbericht   | 6  |
| 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes   | 6  |
| 2.1 Lage und Abgrenzung   | 6  |
| 2.2 Bestandssituation und Umgebung  | 8  |
| 3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung   | 8  |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung   | 8  |
| 3.2 Flächennutzungsplan   | 9  |
| 3.3 Planungsrechtliche Situation  | 9  |
| 4. Städtebauliches Konzept  | 10 |
| 5. Planinhalte und Festsetzungen  | 10 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung   | 10 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung   | 10 |
| 5.3 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen  | 11 |
| 5.4 Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                  | 11 |
| 5.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 11 |
| 6. Nachrichtliche Übernahmen  | 12 |
| 6.1 Wasserschutzzone  | 12 |
| 7. Flächenbilanz  | 12 |
| 8. Anlagen  | 13 |

Für eine bessere Lesbarkeit wird in der folgenden Begründung nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 73 „Heukelbach“

Neubau Bürogebäude / Geschäftshaus, Sülemicker Straße 51702 Bergneustadt

#### Ausgangssituation

Zur Weiterentwicklung Ihres Betriebs plant die Stiftung Heukelbach am vorhandenen Standort Sülemicker Straße in Bergneustadt-Wiedenest die Neugestaltung der Verwaltung mit Büroräumen, Tonstudio und Lagerbereich. Nach intensiver Prüfung der Bestandsgebäude (Sülemicker Straße 15) in Machbarkeitsstudien mit Umbauten und Erweiterungen steht fest, dass ein Neubau für einen optimalen Arbeitsablauf und langfristige Nutzung notwendig ist.

#### Bürogebäude

Ein Neubau des Bürogebäudes soll am Standort Sülemicker Straße somit entstehen. Hierfür müssen drei bestehende, zweigeschossige Lagergebäude entlang der Sülemicker Straße auf den Flurstücken 246+244+22 rückgebaut werden. Auf den freiwerdenden Flächen kann ein vierstöckiges Gebäude (Außenmaße 35,60 m × 12,80 m, Höhe 14,95 m ab EFH) mit den notwendigen Stellplätzen errichtet werden. Die drei Flurstücke bilden den Planbereich (lila Begrenzungslinie im Lageplan) für die Gesamtmaßnahme.

Das geplante Bürogebäude stellt sich als kompakter, schlichter Baukörper dar. Im Erdgeschoss sind eine Anlieferung mit Lagerflächen, sowie ein Empfangsbereich und ein Tonstudio untergebracht. In den beiden Obergeschossen 1 und 2 befinden sich sämtliche Büroflächen, die frei eingeteilt werden können. Im Attikageschoss sind Nebenräume für Mitarbeiter, eine großzügige Cafeteria (auch für kleinere Veranstaltungen mit bis zu 120 Personen), sowie zwei Seminarräume untergebracht. Die Geschosse über dem Erdgeschoss sollten zu einem späteren Zeitpunkt die Option einer Umnutzung zu Wohnraum zulassen.

#### Außenbereich

Auf der Westseite ist für den Tonstudiobereich ein Nebeneingang mit Anlieferung und zwei Stellplätzen vorgesehen.

Zur Sülemicker Straße befindet sich, leicht eingerückt, der Haupteingang für Mitarbeiter und Kunden/Gäste. Nach Osten sind in einem kleinen Anbau die

Anlieferung, Haustechnik und der Müllbereich untergebracht. Seitlich am Gebäude sind überdachte Fahrradstellplätze geplant.

Im östlichen Planbereich sollen 25 Stellplätze angeordnet werden. Diese erhalten eine Zu- und Ausfahrt, welche in eine Richtung erschlossen werden. Der Verkehr wird somit gesteuert und Wartezeiten auf der Sülemicker Straße sollen so reduziert werden.

Im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes zur Hangseite wird der bestehende Fußweg genutzt und ergänzt, welcher mit zusätzlichen Brücken und Treppen als 2. Rettungsweg dienen soll.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Heukelbach“ soll am 30.01.2023 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Als erster formeller Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgesehen.

## 1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgende Fachgutachten notwendig, deren Ergebnisse spätestens zur Offenlagefassung (Entwurf) entsprechend berücksichtigt werden:

|              |   |
|--------------|---|
| Umwelt:      | Umweltbericht<br>Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht              |
| Verkehr:     | Verkehrsgutachten<br>Donner & Marenbach 51674 Wiehl                   |
| Lärm:        | Schalltechnische Untersuchung<br>Peutz Consult 44149 Dortmund         |
| Artenschutz: | Artenschutzprüfung Stufe 1<br>Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht |

## 1.4 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen inhaltlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Gemäß § 2a BauGB wird hierzu ein Umweltbericht vorgelegt, der die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darlegt.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft nicht erheblich sind. Die Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Ortsbild werden als weniger erheblich gewertet.

Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf den Klimawandel.

Über die beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus sind keine erheblichen kumulativen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und innerhalb einzelner Schutzgüterfunktionen zu erwarten.

Es wird empfohlen, maximal 5 Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung (Kotspuren, Drüsensekret) von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Der Betrachtungsraum im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Parzellen Nr. 22, 244, 246 an der Sülemicker Straße 15.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 245, 243, 242, 241 und 273. Im Osten erfolgt die Begrenzung durch das bestehende Gebäude des Flurstücks 25, im Süden durch die Sülemicker Straße. Die westliche Grenze bildet das Flurstück 14.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich: Bebauungsplan Nr. 73 Heukelbach, Luftbild M 1:5000  
Quelle: © NRW Umweltdaten vor Ort

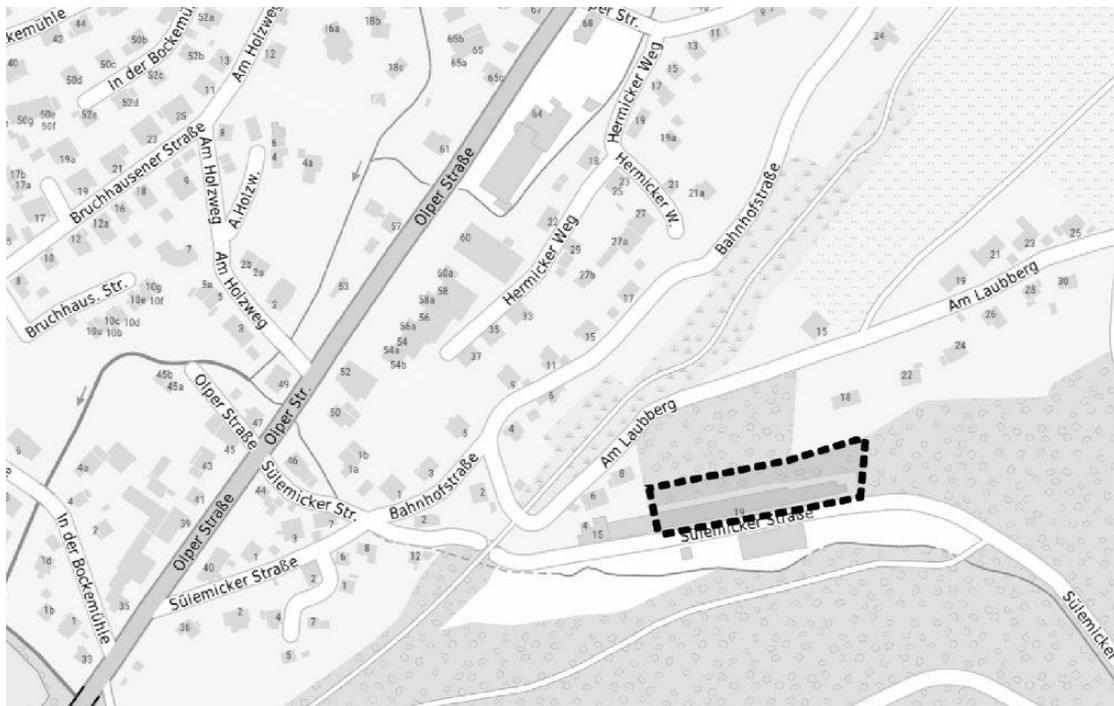


Abb. 2: Geltungsbereich: Bebauungsplan Nr. 73 Heukelbach, Übersicht M 1:5000  
Quelle: © NRW Umweltdaten vor Ort

## 2.2 Bestandssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Sülemicker Straße am Ortsausgang im Sülemicker Tal und dessen gleichnamigen Bachlaufs.

Das Gebiet ist derzeit geprägt durch die Betriebsgelände der Fa. Heukelbach entlang der Sülemicker Straße. Sie sind 1-3 geschossig in schmaler, länglicher Gebäudeform ausgeformt.

Zum Norden des Planungsgebiets befindet sich ein bewachsener steiler Hang sowie drei Wohnhäuser.

Südlich der Sülemicker Straße sind der Sülemicker Bach, Parkflächen und eine große Lagerhalle sowie eine kleinere Lagerhalle vorzufinden.

Topographisch fällt das Gebiet von Westen nach Osten entlang der Straße hin ab.

Während das obere Ende der Straße aus ca. 266,49 NN liegt, ist das untere Ende bei ca. 263,21 NN.

Der Geländeanstieg vom Straßenniveau auf Höhe der nördlichen Grenze ist bei ca. 273,00 bis 282,00 NN.

## 3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Hauptort Bergneustadt als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Planbereich östlich der ehemaligen Bahntrasse ist als „Freiraum“ (Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche) als Fläche für den „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

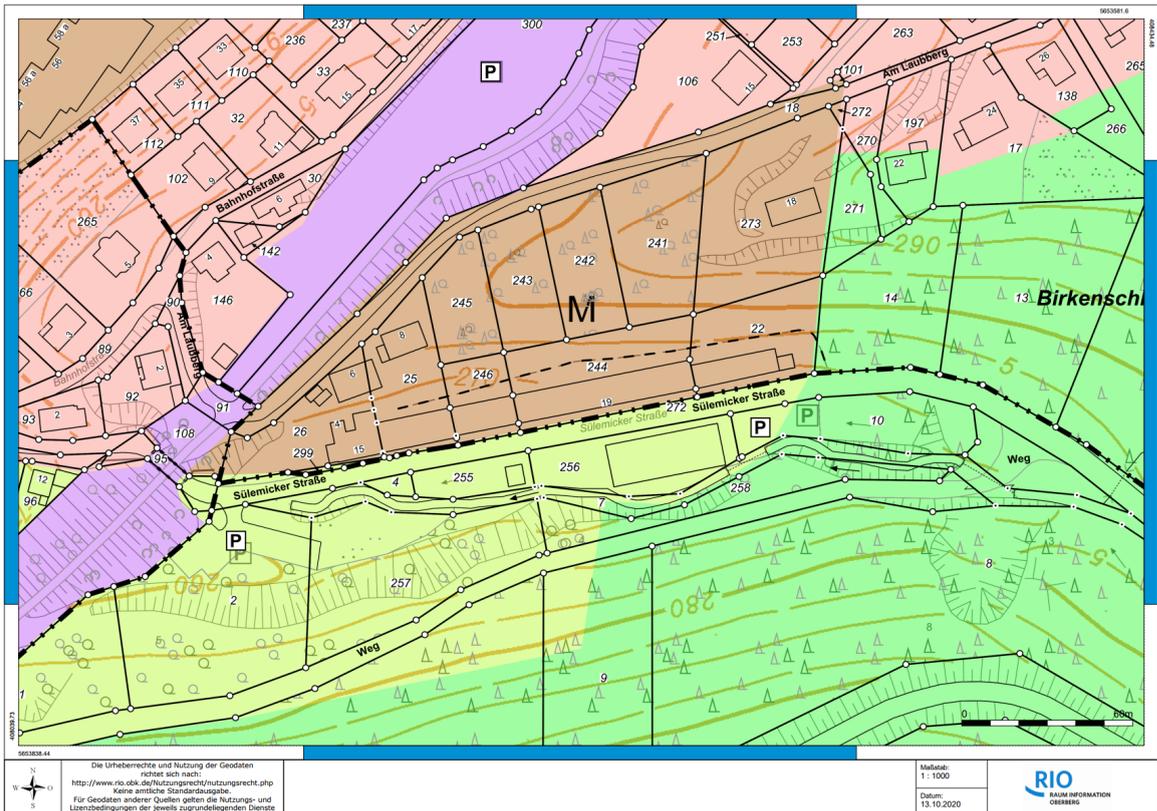


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt  
Quelle: Stadt Bergneustadt, 2020

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

## 4. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Bahnhofstraße, dann durch die Bahnunterführung hindurch in die Sülemicker Straße entsprechend den bisherigen Verläufen.

Die Bebauung ist als erweiterte Schaffung von Büroräumen, Tonstudios, Mitarbeiterräumen und Lagerbereichen vorgesehen. Dazu bietet sich ein kompakter, viergeschossiger Baukörper an. Er fügt sich in die gestaffelte Baukörper der unmittelbaren Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen gut ein, siehe Straßenabwicklung. Das Gebäude lehnt sich an den steil ansteigenden Hang und führt baukörperlich im Zusammenhang mit den anschließenden Bestandsgebäuden und den höherliegenden Gebäuden Am Laubberg 6 und 8 eine „Ensemble-Einheit“.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

Zur planungsrechtliche Umsetzung werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient (zunächst) der Unterbringung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB sind vorbehaltlich einer Änderung des Durchführungsvertrages zudem auch Wohnungen, sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass sich der Vorhabenträger in einem geänderten Durchführungsvertrag zu ihrer Realisierung verpflichtet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und

Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bestimmt. Die geplanten Gebäude sollen sich sowohl in ihrer Grundfläche als auch der Höhenentwicklung an die vorhandene umgebende Bebauung anpassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Um sowohl die Topographie als auch die wirtschaftliche Ausrichtung der Gewerbefläche innerhalb des Plangebiets angemessen zu berücksichtigen, wird eine viergeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 280,50 m über Normalhöhennull festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile um maximal 2,50 m in der Höhe und mit einem Flächenanteil von 30% der Dachfläche überschritten werden.

Die Dachform wird als Flachdach bis zu 5 Grad Dachneigung festgesetzt.

### 5.3 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen, Garagen/Carports, überdachte und nicht überdachte Stellplätze im Plangebiet, siehe hellgraue Flächen, sind in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### 5.4 Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden Pflanzungen lebensraumtypischer Laubbäume festgesetzt. Die als Flachdach geplante Dachfläche wird mit Gras-Kräutermischungen und Sedum-Sprossenansaat begrünt.

Entlang der Sülemicker Straße und im Böschungsbereich nördlich der vorgesehenen Stellplätze werden zur landschaftlichen Auflockerung und Gestaltung sieben lebensraumtypische Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste gepflanzt und dauerhaft erhalten.

## 5.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende und vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm und Verkehrslärm betrachtet.

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld ergeben sich aus der planbedingten Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag sowie 60 dB(A) in der Nacht, ab denen eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, an sämtlichen Immissionsorten unterschritten. Zudem treten ausschließlich Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB auf, die als nicht wahrnehmbar betrachtet werden.

Die höchsten Beurteilungspegel liegen, bezogen auf den Verkehrslärm, bei (aufgerundet) 64 dB(A) im Tageszeitraum und 56 dB(A) im Nachtzeitraum. Somit werden die Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsgefahr deutlich unterschritten. Zudem verursachen die Zusatzverkehre lediglich eine Erhöhung von bis zu 0,3 dB.

Die Immissionsrichtwerte hinsichtlich des Gewerbelärms der TA Lärm werden an der Wohnbebauung im Umfeld auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung eingehalten.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Wasserschutz

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

## 7. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.796 m<sup>2</sup> auf, die sich gliedert in:

| Nutzung  | Bestand /<br>Planung m <sup>2</sup> |
|--|-------------------------------------|
| Überbaubare Fläche   | 688 m <sup>2</sup>                  |
| Verkehrsflächen, Stellplätze, optional Garagen / Carports,<br>nicht bebaute Flächen<br>(Fußweg auf Grundstück, befestigte und nicht befestigte<br>Flächen) | 3.108 m <sup>2</sup>                |
| Gesamt Plangebietsfläche   | 3.796 m <sup>2</sup>                |

## 8. Anlagen

- 8.1 Vorentwurfspläne vom 08.11.2022  
buerohauser Architekten, 72213 Altensteig und 10559 Berlin
- 8.2 Bebauungsplan planerische + schriftlicher Teil  
buerohauser Architekten, 72213 Altensteig und 10559 Berlin
- 8.3 Abstandsflächenplan  
buerohauser Architekten, 72213 Altensteig und 10559 Berlin
- 8.4 Umweltbericht  
Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht
- 8.5 Artenschutzprüfung Stufe 1  
Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht
- 8.6 Verkehrsgutachten  
Donner & Marenbach 51674 Wiehl
- 8.7 Schalltechnische Untersuchung  
Peutz Consult 44149 Dortmund

Dezember 2022  
buerohauser GmbH & Co. KG