OBERBERGISCHE AUFBAU-GESELLSCHAFT MBH

Stadt Bergneustadt **41. FNP Änderung**

„Gewerbegebiet Dreiort"

BEGRÜNDUNG

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

(1. Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung)

1. Anlass der Planung

Auf Grundlage der behördenverbindlichen Ausweisung der gewerblichen Bauflächen westlich der Ortslage Dreiort, beabsichtigt die Stadt Bergneustadt ein kommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Flächen werden bisher teilweise von der nördlich des Plangebietes liegenden Firma Martinrea (ehemals Teves/ISE bzw. Metalsa) genutzt, die keine weiteren Nutzungs- und Erweiterungsbedarfe angemeldet hat. Insofern ist eine städtische Umnutzung und Neuentwicklung des gewerblichen Bereiches beabsichtigt. Da auf Grundlage erster Erschließungskonzepte, eines angemeldeten Wohnbaubedarfs aus dem Dreiort, einer städtebaulichen Neuordnung der südlich gelegenen ehemaligen Obdachlosenunterkunft/Asylantenwohnheim mit angrenzenden Wohngebäuden (Silbergstraße) sowie aktueller Erkenntnisse naturräumlicher Belange in Verbindung mit einer ersten Vorabstimmung des Naturschutzbeirates des Oberbergischen Kreises, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Planbereich angebracht.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bereich der 41. Flächennutzungsplanänderung ist im **gültigen Regionalplan** der Bezirksregierung Köln im Norden als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIAB), im Osten als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie Waldbereich und im überwiegenden Änderungsbereich bis nach Süden und Westen als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Die Freiraumflächen von Wald und dem Agrarbereich sind zusätzlich von der Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung gekennzeichnet.
Der in **Neuaufstellung befindliche Regionalplan** weist entsprechend des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Bergneustadt einen größeren Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIAB) aus. Ebenfalls stellt der Allgemeine Siedlungsbereich vom Dreiort eine vergrößerte und angepasste Darstellung, entsprechend des tatsächlichen Siedlungsrandes dar. Die im Änderungsbereich im gültigen Regionalplan überwiegend als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellte Nutzung wird im Entwurf befindlichen Regionalplan zukünftig komplett als Waldbereich dargestellt. Auch für die Waldbereiche wird wie im noch gültigen Regionalplan die ergänzende Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung vorgesehen.

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Bergneustadt weist für den nördlichen Änderungsbereich ca. 6,60 ha gewerbliche Baufläche aus. Im östlichen Änderungsbereich werden zum Siedlungsrand von Dreiort zum Teil Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald ausgewiesen.
Unmittelbar südlich der gewerblichen Baufläche weist der Änderungsbereich eine Mischung aus Flächen für den Wald (südwestlich) als auch Grünfläche (südlich) sowie eine kleine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft (südöstlich) aus. Ganz im Süden des Änderungsbereiches ist wiederum Fläche für die Landwirtschaft mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" mit der Zweckbestimmung „Obdachlosenunterkünfte und Asylantenwohnheime" dargestellt.

Der rechtsgültige **Landschaftsplan Nr. 3** „Bergneustadt-Eckenhagen" des Oberbergischen Kreises weist die überwiegende Fläche der 41. Flächennutzungsplanänderung als „außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes" aus, sodass hierfür keine Schutz- und Entwicklungsfestzungen gelten. Ein kleiner Flächenanteil im östlichen Planbereich, um die Quelle des „Grüner Siefen" (ca. 0,10 ha) sowie der in der Nähe gelegenen Landwirtschaftlichen Fläche (ca. 0,10 ha) befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 und sind als Landschaftsschutzgebiet bestimmt.
Für die Landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Änderungsbereich, im Umfeld der Gebäude und Einrichtungen für Obdachlosenunterkünfte und Asylantenwohnheimen, besteht ebenfalls gemäß Festsetzung des Landschaftsplanes kein Landschaftsschutz.
Sonstige naturräumliche Bestimmungen wie z. B. aus dem OKuLa (Oberbergisches Kulturlandschaftsprogramm), dem Biotopkataser oder dem Biotopverbund sind für den Änderungsbereich nicht bekannt. Lediglich der Quellbereich des „Grüner Siefen" ist gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt (wird in der 41. FNP Änderung als geplante Waldfläche auch nicht beeinträchtigt).

3. Inhalte der Planung

Gewerbliche Baufläche
Die rechtswirksame gewerbliche Baufläche im nördlichen Änderungsbereich wird in seiner wesentlichen Lage beibehalten. Zur städtebaulichen und grünräumlichen Aufwertung sowie hinsichtlich der bewegten Topographie wird die gewerbliche Baufläche in direkte Lage am westlichen Ortsrand von Dreiort aufgegeben. Hierfür wird eine umfangreiche Grünzone zur grünräumlichen Gliederung und ökologischen Aufwertung neu ausgewiesen. Hierdurch kann auch der „Grüner Siefen" mit seinen Uferflächen qualitätsvoll aufgewertet werden. Um die reduzierten gewerblichen Bauflächen zu kompensieren, wird auf den ökologisch geringwertigen Grünflächen, die zurzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt werden, hangaufwärts in südlicher Richtung neu als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ansonsten wird die Lage und Abgrenzung der rechtswirksamen Baufläche nicht geändert, vor allem um die ökologisch wertvollen Pflanz- und Baumbestände sowie die Vorkommen der planungsrelevanten Tierarten im Westen und Süden nicht zu beeinträchtigen und sie dauerhaft zu sichern und ökologisch bzw. ihre Lebensräume weiterzuentwickeln. Für die vorkommenden planungsrelevanten Arten im behördenverbindlichen gewerblichen Bauflächenbereich können in den angrenzenden Waldflächen ebenfalls geeignete Ersatzlebensräume angeboten werden.

Wohnbaufläche
Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die städtebauliche Sicherung sowie die Entwicklung von zwei kleinen Wohnbauflächen.
Zur geordneten baulichen Abrundung des Siedlungsrandes der Ortslage Dreiort und der damit verbundenen gleichberechtigten Nutzung schon vorhandener Infrastruktur, soll eine ca. 1 ha große Wohnbaufläche am östlichen Änderungsbereich entlang der Straße „Am Dreiort" zusätzlich ausgewiesen werden. Verkehrsfläche, Kanal, Strom und Wasserleitung sind schon vorhanden. Außerdem ist gegenüber der neu geplanten Wohnbaufläche auf Grundlage des BP 9 N ebenfalls Wohnbebauung möglich, sodass mit dieser Neuausweisung eine abgerundete städtebauliche Arrondierung geschaffen wird. Auch wenn im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan als auch im rechtsgültigen Bebauungsplan 9 N Fläche für den Wald festgesetzt ist, ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaufläche aus städtebaulichen Gründen zu befürworten. Auch im rechtswirksamen Landschaftsplan Nr. 3 ist dieser Bereich aus dem Gültigkeitsbereich herausgenommen, sodass keine natur- und landschaftsrelevanten Restriktionen vorhanden sind. Außerdem wird im Geltungsbereich der 41. FNP Änderung der Anteil an Waldfläche im Gegensatz zum Bestand vergrößert, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Verlust der kleinen Waldfläche entstehen.

Die zweite zusätzliche Wohnbaufläche im Änderungsbereich befindet sich in südlicher Lage an der Silbergstraße. In Verbindung mit der nördlich gelegenen Gemeinbedarfsnutzung des Obdachlosen- und Asylantenheimes, dass neu als Notunterkunft wieder aufgebaut werden soll, ist beabsichtigt, die südlich vorhandene Wohnbaunutzung ebenfalls städtebaulich zu sichern und über den Bebauungsplan geeignete Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen. Da für die vorhandenen Nutzungen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, eine Verkehrsfläche sowie Kanal, Strom und Wasseranschluss vorhanden sind, werden die zwei Wohnbaugrundstücke im Änderungsbereich nun als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Fläche für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: Notunterkunft

Die an der Silbergstraße ursprünglich ausgeübte Nutzung einer Unterkunft für Obdachlose sowie Asylanten soll nach Wünschen der Stadt Bergneustadt zukünftig als Notunterkunft neu errichtet werden. Entsprechend soll der Bereich im Zuge der 41. Änderung des Flächennutzungsplans nun auch als Fläche für den Gemeinbedarf mit für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Notunterkunft, ausgewiesen werden.

Fläche für den Wald

Die im Änderungsbereich rechtswirksam bestimmten Waldflächen sollen entsprechend ihres tatsächlichen Bestandes neu ausgewiesen werden. Lediglich eine ca. 0,1 ha große Fläche im östlichen Änderungsbereich entlang der Straße „Am Dreiort" wird zur städtebaulichen Arrondierung des Siedlungsraumes aufgehoben. Dafür wird im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan ein größerer Flächenanteil dem Wald zugeordnet.

Auf Grundlage der Bestandserhebung der ökologischen Wertigkeit von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten wird der Wald im Änderungsbereich zusätzlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt. Insofern kann die Forstwirtschaft nur im Rahmen der naturrelevanten Maßgaben gemäß des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet Dreiort" ausgeübt werden.

Grünfläche (Bestand) sowie ökologische Ausgleichsgrünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planung)

Die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden überwiegend entsprechend ihres tatsächlichen Bestandes als Waldflächen sowie hinsichtlich der beabsichtigen ökologischen Entwicklung zusätzlich mit der Zweckbestimmung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt. Eine Fläche im südlichen Änderungsbereich wird zur Kompensation der reduzierten gewerblichen Bauflächen in Ortsrandnähe zum Dreiort als gewerbliche Baufläche neu bestimmt.

Der neu geordnete Freiraumbereich zwischen der Ortslage Dreiort und der gewerblichen Baufläche wird zur Orts- und Landschaftsbildaufwertung sowie zur Verbesserung der ökologischen Potentiale in Verbindung mit dem „Grüner Siefen" als ökologische Ausgleichsgrünfläche bestimmt.

Fläche für die Landwirtschaft

Die im südlichen Änderungsbereich im Bestand ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft werden auf Grund der tatsächlichen Nutzungen auch für die zukünftige städtebauliche Ordnung als Fläche für den Wald in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Fläche für den Gemeindarf als auch als Wohnbaufläche bestimmt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB
Auf Grundlage des noch in Erstellung befindlichen Landschaftspflegerischen Begleitplans/Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet Dreiort" befindet sich auch der Umweltbericht zur 41. Änderung des FNP noch in Erstellung. Wenn die zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes vorliegen, wird der Umweltbericht dieser Begründung als Anlage beigefügt. Dies erfolgt spätestens zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB.

4. Flächenbilanz

Nutzung	Bestand (ca. ha)	Planung (ca. ha)
Gewerbliche Bauflächen	6,56	6,44
Wohnbauflächen	0,01	0,45
Flächen für den Gemeinbedarf: Notunterkunft	-	0,20
Flächen für Landwirtschaft	1,36	-
Flächen für Wald	3,79	0,30
Flächen für Wald mit Maßnahmen für Natur und Landschaft	-	5,21
Grünflächen	2,33	-
Grünflächen Zweckbestimmung: Ökologische Ausgleichsgrünfläche	-	1,45
Gesamt	14,05	14,05

Oberbergische Aufbau GmbH
Gummersbach, 02.05.2023

Anlage:
- noch zu erstellender Umweltbericht