

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 68

- GE Dreiort -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

ENTWURF

zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: August 2024

TEIL 1

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Planungsanlass und Verfahrensablauf | 4 |
| 2. Lage im Raum | 5 |
| 3. Planungsvorgaben | 5 |
| 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 9 |
| 5. Begründung der Planinhalte | 9 |
| 5.1 Gewerbegebiet/Immissionsschutz | 9 |
| 5.2 Ausschluss von Wohnungen, Anlagen für den Sport (außer Betriebssportanlagen), Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher innerhalb des Gewerbegebietes wenden | 10 |
| 5.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Notunterkunft | 12 |
| 5.4 Allgemeines Wohngebiet | 12 |
| 5.5 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.6 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen | 13 |
| 5.7 Verkehrserschließung | 13 |
| 5.8 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | 15 |
| 5.9 Ver- und Entsorgung des Gebietes | 15 |
| 5.10 Geländeherrichtung und Erschließung | 16 |
| 5.11 Bodenverhältnisse / Bodengutachten | 17 |
| 5.12 Starkregengefahren mit Überflutungsminimierung | 18 |
| 5.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes | 18 |
| 5.14 Artenschutzrechtliche Belange im Planbereich gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) für sogenannte „Planungsrelevante Arten“ | 19 |
| 5.15 Öffentliche, ökologische Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) | 21 |
| 5.16 Wald in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) | 21 |
| 5.17 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets | 22 |
| 5.18 Belange der Landwirtschaft | 22 |
| 5.19 Nachhaltige, klimaschutzfreundliche Gewerbegebietentwicklung | 23 |
| 5.20 Erneuerbare Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB | 23 |
| 5.21 Allgemeine Hinweise und zu beachtende andere gesetzliche Vorschriften | 24 |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.21.1 | <i>Hinweis zu Bodendenkmäler, kulturellem Erbe sowie sonstiger Sachgüter</i> | 24 |
| 5.21.2 | <i>Hinweis zum Kampfmittelbeseitigungsdienst</i> | 24 |
| 5.21.3 | <i>Hinweis zur Bodenbelastung und zum Bodenschutz</i> | 24 |
| 5.21.4 | <i>Hinweis zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung</i> | 24 |
| 5.21.5 | <i>Hinweis zum Schutz der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Derschlag Süd – Bergneustadt, Bl. 1099 (Maste 12 bis 14) der Westnetz GmbH in Dortmund</i> | 25 |
| 5.21.6 | <i>Landesrechtliche Vorschriften (Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW) gemäß Ziffer 13. Der Textlichen Festsetzungen</i> | 25 |
| 5.21.7 | <i>Allgemeine Hinweise zum Brandschutz</i> | 25 |
| 5.21.8 | <i>Hinweis zu Telekommunikationsleitungen</i> | 26 |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 26 |
| 6.1 | Umweltbericht | 26 |
| 6.2 | Artenschutzrechtliche Prüfung | 26 |
| 6.3 | Bodenordnung, Enteignung | 26 |
| 6.4 | Sozialplan und Härteausgleich | 26 |
| 7. | Kosten | 26 |
| 8. | Flächenbilanz | 27 |
| 9. | Anlagen | 27 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) ©Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat | 5 |
| Abbildung 2: Regionalplan (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023 | 6 |
| Abbildung 3: Regionalplanentwurf, Stand: Februar 2022 (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023 | 6 |
| Abbildung 4: Flächennutzungsplan im Bestand (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat | 7 |
| Abbildung 5: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat | 7 |
| Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 9N – Dreiort (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat | 8 |
| Abbildung 7: Landschaftsplan Nr. 3 (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023 | 8 |

1. Planungsanlass und Verfahrensablauf

Das ca. 14,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 „GE Dreiort“ (BP 68) befindet sich innerhalb des südlichen Siedlungsraumes des Ortszentrums von Bergneustadt.

Die bisher von einer ansässigen Firma genutzten Gewerbegebietsflächen (Lager- und Parkplatzflächen) werden von der Stadt Bergneustadt übernommen und entwickelt, sodass am Standort ein ca. 5 ha großes Gewerbegebiet zur Verfügung steht. Das Plangebiet überplant in diesem Zusammenhang Teile des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ (BP 9N) in einem Flächenumfang von ca. 8,5 ha. Wesentliche Inhalte der Überplanung der rechtsgültigen Flächen sind die Neuordnung der ca. 5 ha großen Gewerbegebietsfläche sowie die neue Bestimmung von ca. 0,26 ha Allgemeinem Wohngebiet am Siedlungsrand der Ortslage Dreiort. Ergänzend hierzu werden mit der Überplanung der Inhalte des BP 9N zusätzliche Verkehrsflächen und Anlagen der Regenrückhaltung festgesetzt. Außerdem werden die Waldflächen entsprechend des Bestandes sowie die sonstigen Freiflächen als ökologische Ausgleichsgrünflächen neu geordnet und bestimmt.

In Ergänzung der Überplanung der Flächen des BP 9N werden vor allem im südlichen Plangebiet die vorhandenen Waldflächen planerisch gesichert und im Sinne von Boden, Natur und Landschaft ökologisch entwickelt. Das inzwischen abgerissene Wohnheim für Asylanten und Obdachlose an der Silberbergstraße soll auf dem vorhandenen Grundstück der Stadt Bergneustadt als neue „Notunterkunft“ errichtet werden. Hierfür wird eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Maß der Nutzung im Plangebiet neu festgesetzt. Die südlich angrenzenden zwei Wohngebäude an der Silberbergstraße werden zusätzlich planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet mit dem erforderlichen Maß der Nutzung gesichert und mit städtebaulich angepassten Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt hat am 15.08.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68 „GE Dreiort“ gefasst. Am 22. Mai 2023 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt den Aufstellungsbeschluss entsprechend der fortgeschriebenen Plangebietsabgrenzung erneuert. Gleichzeitig wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Außerdem wurde die Beteiligung und Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 14.02.2024 im Amtsblatt „Bergneustadt im Blick“ bekanntgemacht und wurde in der Zeit vom 22.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024 durchgeführt.

Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet des BP 68 in seinen überwiegenden Flächenausweisungen ebenfalls neu zu ordnen ist, wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie Nachbarkommunen mit der 41. FNP- Änderung „GE Dreiort“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der Naturschutzbeirat des Oberbergischen Kreises wurde im Vorfeld des formellen Beteiligungsverfahrens am 20.03.2023 ein erstes Mal und am 08.04.2024 ein zweites Mal über die Inhalte sowie Ziele und Zwecke der Planung informiert.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des BP 68 ist im unten abgebildeten Übersichtsplan ohne Maßstab durch die Plangebietsgrenze bestimmt. Es liegt unmittelbar westlich der Ortslage Dreiort sowie südlich einer ansässigen Firma.

Der Planbereich grenzt im Norden an den Südring bzw. übernimmt Verkehrsflächen des Südrings und grenzt im Osten an den vorhandenen Siedlungsrand der Ortslage Dreiort.

Im Westen stellt die Waldparzelle mit dem Bachverlauf der Othe sowie die Othestraße die Grenze dar. Im Süden wird der Planbereich durch die Silberstraße sowie den zwei vorhandenen Wohnhäusern an der Silberstraße begrenzt. Ansonsten stellt im weiteren Verlauf der südlichen Plangeietsbegrenzung in Richtung der Ortslage Dreiort der vorhandene Wald des Silbergs die naturräumliche Grenze dar.

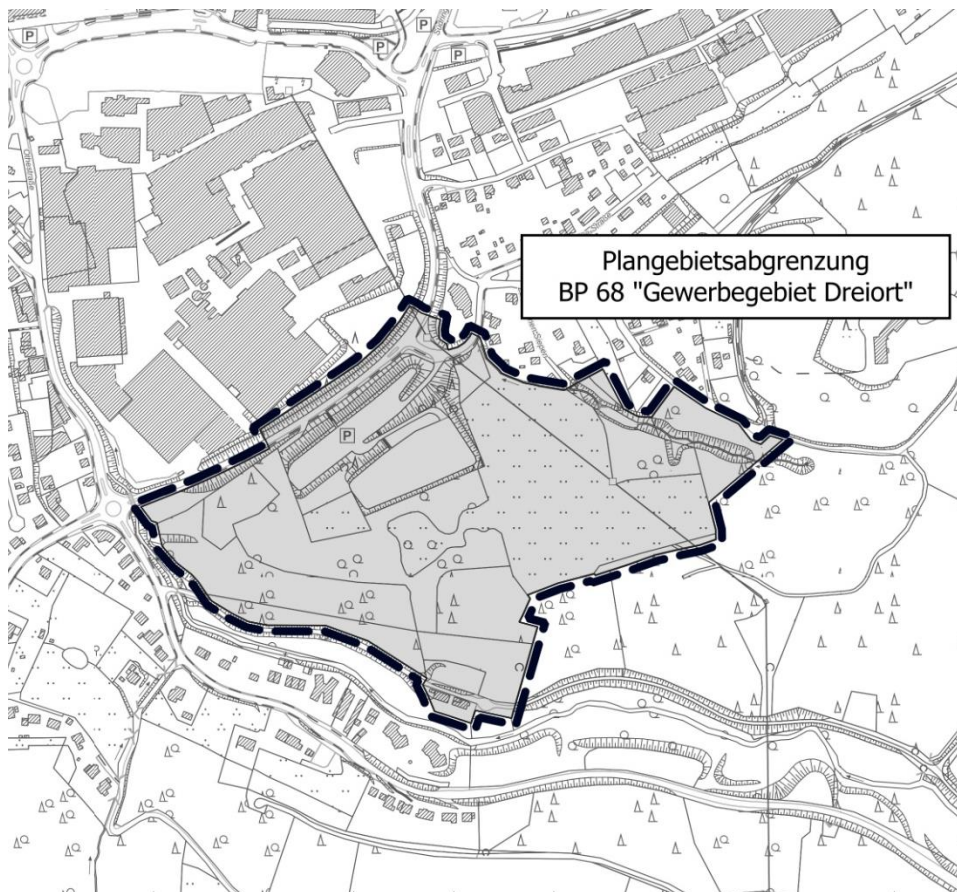


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) ©Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

3. Planungsvorgaben

Die Vorgaben der Ziele der Raumordnung ergeben sich in Verbindung mit § 34 Landesplanungsgesetz aus den Inhalten des Regionalplans. Im **Regionalplan** ist der Planbereich des BP 68 zum einen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB“ sowohl als auch als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Waldbereich ausgewiesen. Die Freiraumbereiche von Agrar und Wald sind zusätzlich mit der Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung gekennzeichnet.

Gemäß der Definition des Regionalplans dient der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB, der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“ integriert werden können.

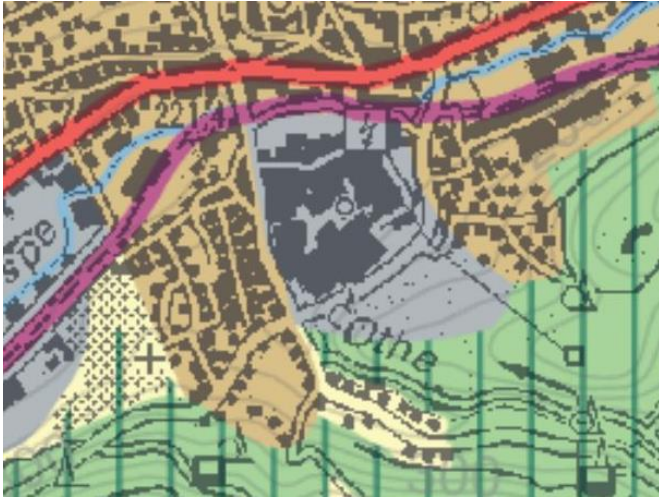


Abbildung 2: Regionalplan (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023

Auch in dem sich zurzeit in **Überarbeitung bzw. in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan** der Bezirksregierung Köln wird der Planbereich als ein GIB bestätigt und in größerem Flächenumfang ausgewiesen.

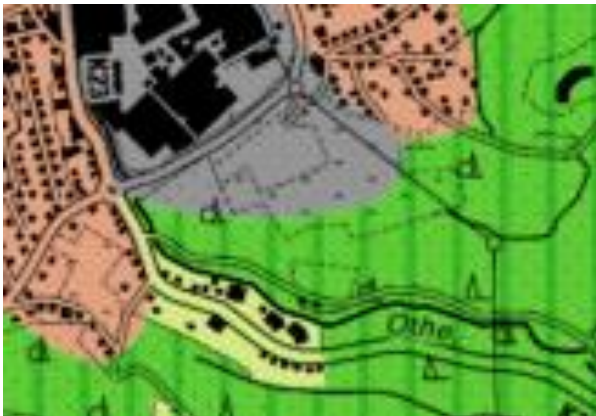


Abbildung 3: Regionalplanentwurf, Stand: Februar 2022 (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023

Der behördenverbindliche **Flächennutzungsplan** der Stadt Bergneustadt weist den Planbereich mit ca. 6,60 ha gewerbliche Baufläche, ca. 3,80 ha Wald, ca. 1,40 ha landwirtschaftliche Fläche sowie ca. 2,30 ha Grünfläche aus.

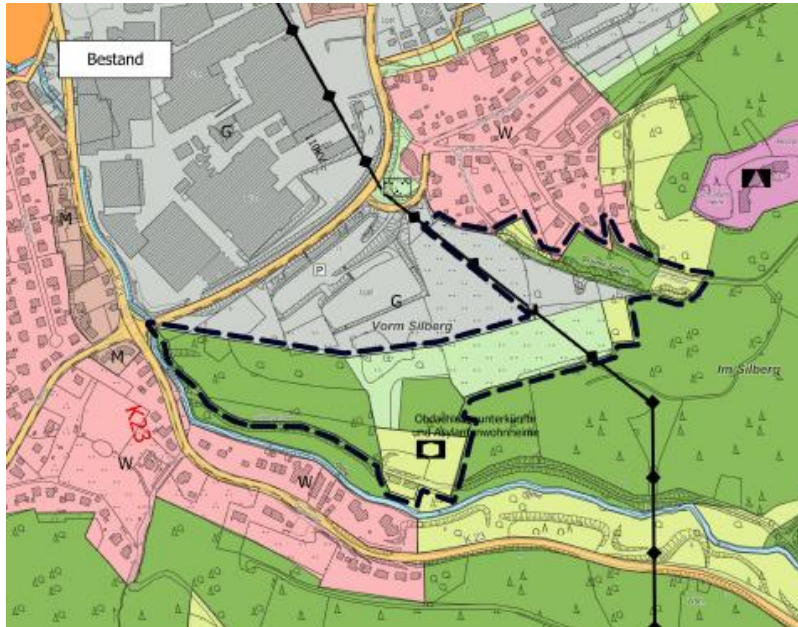


Abbildung 4: Flächennutzungsplan im Bestand (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

Um die Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu erhalten, ist der Flächennutzungsplan dahingehend anzupassen, dass die planerischen Inhalte des BP 68 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dies erfolgt über die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der durchzuführenden 41. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier sind zur Einleitung des Verfahrens ca. 4,99 ha gewerbliche Baufläche, ca. 0,37 ha Wohnbaufläche, ca. 0,2 ha Fläche für den Gemeinbedarf, ca. 5,59 ha Wald sowie ca. 1,15 ha ökologische Grünfläche planerisch vorgesehen.

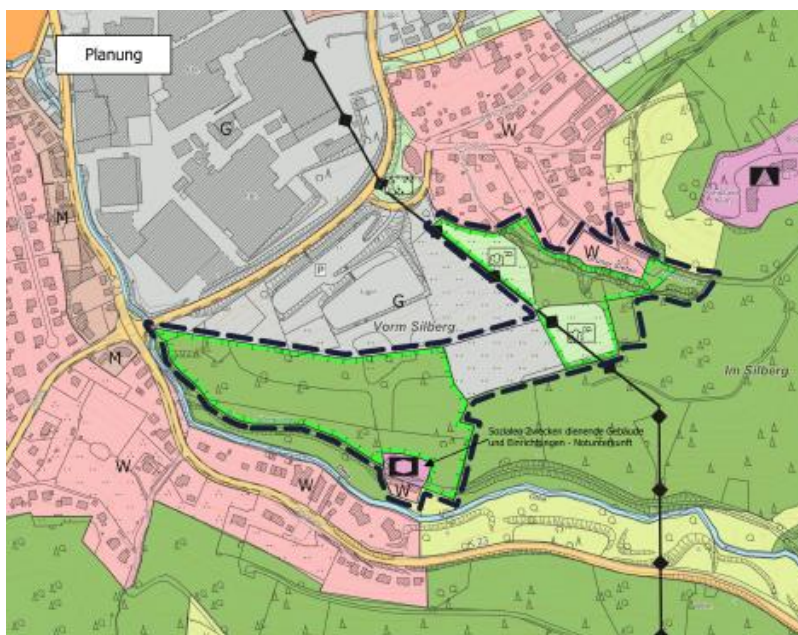


Abbildung 5: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ (BP 9N)** wird teilweise überplant und vom Bebauungsplan Nr. 68 „GE Dreiort“ (BP 68) in diesen Teilen ersetzt. Dieser sieht im zu überplanenden Bereich größtenteils eine gewerbliche Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,2 und einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen vor. Überplant wird zudem eine Waldfläche im östlichen Bereich, die sich an einer ausgebauten verkehrlichen Erschließung befindet. Ein Teil der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche wird als ökologische Grünfläche und als Fläche für den Wald dargestellt.

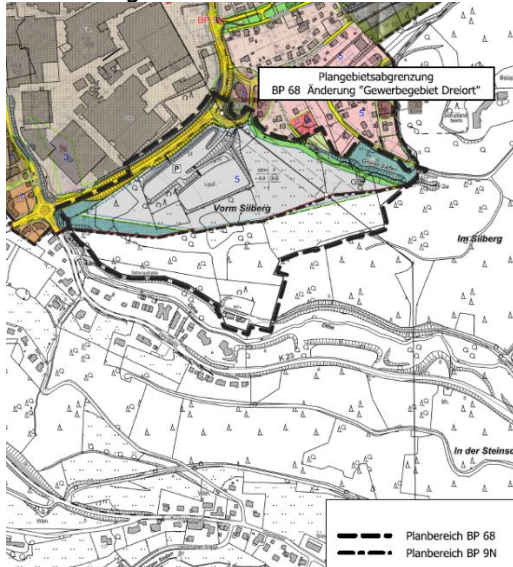


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 9N – Dreiort (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

Der **Landschaftsplan Nr. 3 „Bergneustadt-Eckenhagen“** des Oberbergischen Kreises weist den Planbereich überwiegend als „außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans“ aus.

Das Flurstück 142, Flur 15, Gemarkung Bergneustadt im südlichen Planbereich mit Fläche für den Wald und der Gemeinbedarfsfläche sowie der weiter südlich befindlichen beiden Wohnbaugrundstücke ist auch als „außerhalb des Landschaftsschutzgebietes“ festgesetzt.

Die im südöstlichen Plangebiet befindliche Waldparzelle des Flurstücks 83, Flur 18, Gemarkung Bergneustadt ist entsprechend der Festsetzung des Landschaftsplans zum Teil als Landschaftsschutzgebiet bestimmt.

Sonstige boden-, natur- oder landschaftsrelevante Schutzmaßnahmen sind im Planbereich nicht bekannt.

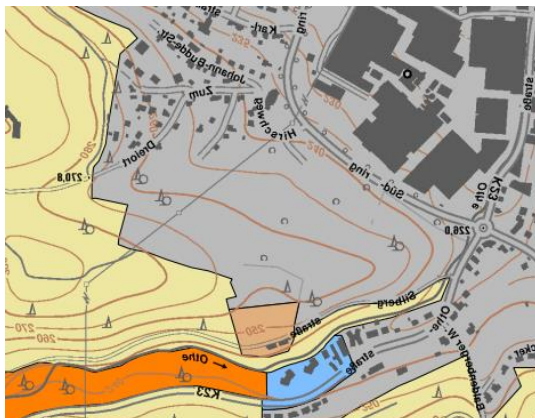


Abbildung 7: Landschaftsplan Nr. 3 (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Neuordnung planungsrechtlich festgesetzter Gewerbegebietsflächen, um vor allem Firmen aus Bergneustadt sowie der umgebenden Region Standortsicherheit zu garantieren.
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur Bergneustadts sowie der Mitte des Oberbergischen Kreises.
- Geordnete Erschließung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der funktionellen Ausnutzung der Bauflächen.
- Berücksichtigung des erforderlichen Immissionsschutzes der angrenzenden Siedlungsbereiche des Dreiert sowie der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete an der Othestraße und Silbergstraße durch Lärm, Erschütterung, Staub, Geruch, Blendwirkungen etc., unter anderem auf Grundlage des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007.
- Aufwertung des westlichen Ortsrandes von Dreiert durch größere Grünflächen zum angrenzenden Gewerbegebiet (bisher lediglich 10 m Abstand).
- Planerische Sicherung einer inzwischen aufgegebenen Gemeinbedarfsnutzung an der Silbergstraße durch eine künftige Notunterkunft.
- Sicherung und angepasste städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Wohnhäuser südlich der Gemeinbedarfsfläche an der Silbergstraße als Allgemeines Wohngebiet.
- Geordnete städtebauliche Abrundung des Ortsrandes des Ortsteils Dreiert am Abschluss der Straße „Zum Dreiert“ in Anpassung an die westliche und nördliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.
- Beachtung der Umweltschutzbelange, insbesondere der boden-, natur- und landschaftsrelevanten Kriterien mit Nachweis von erforderlichen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).
- Ansprechende landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in den Natur- und Siedlungsraum durch gestalterische Maßnahmen und Festsetzungen.
- Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes bei der Planung des Gewerbegebietes Dreiert (u. a. Dachbegrünung, regenerative Energie, Regenwasserrückhaltung).

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Gewerbegebiet/Immissionsschutz

Auf Grundlage des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV NW) in der Fassung vom 06.06.2007 (Abstandserlass NRW), wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften zum Schutz der umgebenden Nutzungen/Ortslagen vorgenommen. Hierdurch wird eine verträgliche Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 8 BauNVO für Gewerbegebiete nachgewiesen.

Der Abstandserlass NRW und seine Anlagen beruhen auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie berücksichtigen ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen.

Der Abstandserlass NRW ist auf Grundlage der Stärke der Immissionsbelastungen der jeweiligen Anlagen und Betriebe in sieben Abstandsklassen gegliedert. Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII benötigen grundsätzlich einen Mindestabstand von 100 m und sind als Gewerbebetriebe klassifiziert. Abstände von 200 m entsprechend der Abstandsklasse VI sind im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig. Gemäß Ziffer 2.2.2.4 des Abstandserlasses ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten der in der Liste angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines, besonderes oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt. Da die nächstgelegenen Baugebiete Ortslage Dreiert, entlang der Othestraße sowie in der Silberstraße durch Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet geprägt sind, wird die Zulässigkeit entsprechender Anlagearten der nächst niedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise als zulässig erklärt. Insofern sind die Anlagearten der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, zulässig (z. B. Zimmerei, Anlage zum Trocknen von Getreide oder Tabak).

Die Zulässigkeit der Anlagen und Betriebe in den GE-0 Flächen (unter 100 m vom Siedlungsrand des Allgemeinen Wohngebietes) entspricht der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. sonstigen Gewerbebetrieben, wie sie zum Beispiel in einem Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet zulässig wären. Hier sind Anlagen und Betriebe mit höheren Immissionen im Sinne der Abstandsklassen des Abstandserlasses nicht zulässig.

5.2 Ausschluss von Wohnungen, Anlagen für den Sport (außer Betriebs-sportanlagen), Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher innerhalb des Gewerbegebietes wenden

§ 1 Abs. 5 BauNVO gibt in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO den Kommunen die rechtliche Grundlage, auch nur solche Nutzungen in einem Baugebiet zuzulassen, die die eigentliche Nutzungsart des Gebietes widerspiegeln. Da die geplante Festsetzung eines zentrennahen Gewerbegebietes grundsätzlich für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, sollen auch nur diese Nutzungen erlaubt sein, die in anderen Siedlungsgebieten von Bergneustadt grundsätzlich nicht zulässig sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderen, städtebaulich geeigneteren Stellen im Stadtgebiet zulässig und sollen dort realisiert werden.

- Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wird durch das Verbot in freistehenden Gebäuden gegen eine Ausuferung von Wohngebäuden auf für die Stadtstruktur wichtigen Gewerbegebietsflächen vorgebeugt. Entsprechende Wohnungen sind nur in Verbindung mit den Gewerbegebäuden zu errichten. Im Zuge der Ansiedlung der Wohnnutzungen ist darauf zu achten, dass hierfür immissionsrechtlich unbedenkliche Flächen gewählt werden, sodass es zu keinen Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und der Nutzung der Anlagen und Betriebe kommt.

- Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (außer Betriebseinrichtungen wie zum Beispiel Sportanlage oder Betriebskindergarten) wird damit begründet, dass diese Nutzung hinsichtlich ihres Charakters und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Siedlungszentrum sowie in den Zentren der Dörfer vorzusehen sind. Die für die Wirtschaftsstruktur von Bergneustadt und dem Oberbergischen Kreis wichtigen Gewerbegebietsflächen sollen auch nur von gewerblichen Anlagen genutzt werden, die in den sonstigen Siedlungsräumen Nutzungskonflikte auslösen können. Zusätzlich werden jegliche Arten von Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe innerhalb des gesamten Plangebietes ausgeschlossen. Die Bauflächen im Planbereich sollen vor allem für Produktions-, Reparatur- und Installationsbetrieben sowie Handwerksfirmen vorgehalten werden.
Eine Ausnahme bildet die GE-1* Fläche. Hier ist für diese Fläche die ausnahmsweise Nutzung für kirchliche und kulturelle Anlagen zulässig. Im Stadtgebiet können derzeit keine Flächenkapazitäten für kirchliche und kulturelle Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, diese zentrumsnah zu entwickeln.
Ebenfalls gilt eine weitere Ausnahme des Ausschlusses von Anlagen für kulturelle Zwecke auf der GE-1** Fläche. Im Stadtgebiet können derzeit keine Flächenkapazitäten für kulturelle Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, diese zentrumsnah zu entwickeln.

- Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wird damit begründet, dass eine Ansiedlung derartiger Betriebe nicht in den wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen möglich sein soll. Es handelt sich bei dem Standort des BP 68 um ein Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsvorprägung. Der Planbereich soll den Produktions-, Installations- oder Reparaturbetrieben bzw. Gewerbebetrieben, die auf solche Gebiete angewiesen sind, vorbehalten werden.
Die Möglichkeit, Ausnahmen in Form des sogenannten „Annex-Handels“ zuzulassen, wird in Übereinstimmung mit ähnlich gelagerten Fällen im Oberbergischen Kreis festgelegt, da bei bestimmten Arten von Betrieben mit der Produktion, dem Reparieren oder Installieren branchenüblicherweise eine Verkaufstätigkeit einhergeht. Dabei muss die Verkaufsstätte für Endverbraucher im unmittelbaren räumlichen, betrieblichen- und funktionalen Zusammenhang zum im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeiteten Gewerbebetrieb sowie Handwerksbetrieb stehen. Unter betrieblicher und funktionaler Zuordnung zum Betrieb ist zu verstehen, dass der Gewerbebetrieb nur überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern darf, sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung stehen. Zu fordern ist mindestens eine eigene Wertschöpfung in dem Betrieb. Die Notwendigkeit der räumlichen Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist.

Die Verkaufsfläche muss zur Betriebsfläche des Hauptbetriebes eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung aufweisen. Zur hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung wird die notwendige deutliche Unterordnung des „Annex-Handels“ über die Festsetzung des Nutzungsmaßes nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche erreicht. Die Verkaufsfläche darf zur Betriebsfläche des Hauptbetriebes nur bis zu 10 % der Geschossfläche, jedoch nicht mehr als 250 m² im Sinne der maximal definierten Verkaufsfläche einnehmen. Hierdurch wird der Gefahr hinreichend

begegnet, dass sich der „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft (vgl. Kuschernus, Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 574-575).

Die Wahl der Festsetzung von einem Zehntel der Geschossfläche des Hauptbetriebes orientiert sich dabei an der in der Rechtsprechung bekannten Planungspraxis zur Bandbreite der Geschossfläche, welche sich noch innerhalb der Grenzen des städtebaulichen Begriffs "Annex-Handel" hält.

Zur weiteren Sicherstellung, dass nur eine unmittelbar funktionale, betriebliche und räumliche Verkaufstätigkeit des Gewerbebetriebs stattfindet, wird festgesetzt, dass die Verkaufstätigkeit nur zulässig ist, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Bezüglich der Festsetzung, dass die Größe der Ausstellungs- und der Verkaufsfläche von Kraftfahrzeugen innerhalb der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO nicht auf diese Annexfestsetzung begrenzt wird, ist auf die nicht vorliegende zentrenschädliche Nutzung und einem grundsätzlich flächenintensiven Anspruch hinzuweisen. Außerdem sind in den vorhandenen Gewerbegebieten in Bergneustadt zurzeit keine geeigneten Flächen vorhanden.

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

Um die bisherige Teilnutzung des Flurstücks 142, Flur 15, Gemarkung Bergneustadt einer Obdachlosenunterkunft sowie eines Asylantenwohnheims auf ca. 1507 m² auch zukünftig im Sinne einer Notunterkunft weiterhin nutzen zu können, wird entsprechend des Planungsrechts eine Fläche für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt. Das Altgebäude wurde inzwischen beseitigt und es ist planerisch beabsichtigt, auf dem vormals schon genutzten Gelände einen Neubau mit zugehöriger Außennutzung zu entwickeln.

5.4 Allgemeines Wohngebiet

Zur geordneten baulichen Abrundung des Siedlungsrandes der Ortslage Dreiort und der damit verbundenen gleichberechtigten und effektiven Nutzung schon vorhandener Infrastruktur wird eine ca. 0,26 ha große Fläche eines Allgemeinen Wohngebiets am östlichen Planbereich entlang der Straße „Zum Dreiort“ zusätzlich festgesetzt. Verkehrsfläche, Kanal, Strom und Wasserleitung sind schon vorhanden. Außerdem ist gegenüber der neu geplanten Wohnbaufläche auf Grundlage des BP 9N ebenfalls Wohnbebauung möglich, sodass mit dieser Neuausweisung eine abgerundete städtebauliche Arrondierung geschaffen wird. Art und Maß der Nutzung werden an den umgebenden Bestand angepasst.

Die zweite Wohnbaufläche im Plangebiet befindet sich in südlicher Lage an der Silberstraße. In Verbindung mit der nördlich gelegenen Gemeinbedarfsnutzung des bisherigen Obdachlosen- und Asylantenheimes, das als Notunterkunft wieder neu aufgebaut werden soll, ist beabsichtigt, die südlich vorhandene Wohnbaunutzung ebenfalls städtebaulich zu sichern und über den BP 68 geeignete Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen. Da für die vorhandenen beiden Wohnbaugrundstücke Verkehrsfläche, Kanal, Strom und Wasseranschluss vorhanden sind, werden die zwei Grundstücke mit ihren Häusern im Plangebiet nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Geringfügige Erweiterungen werden städtebaulich berücksichtigt.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an § 17 BauNVO, wobei die dort enthaltenen Höchstwerte nicht überschritten werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen durch die Grundflächenzahl bestimmt. Hierbei wurde für die Gewerbebebietsflächen berücksichtigt, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der umgrenzenden bepflanzten Böschungsfächen maximal überbaut werden können.

Für die Fläche für Gemeinbedarf, hier: Notunterkunft sowie die Allgemeinen Wohngebiete wurde der Bestandsschutz mit angepassten Erweiterungsmöglichkeiten sowie das Maß der umgebenden Bebauung zugrunde gelegt.

5.6 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen

Die maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde im BP 68 für die einzelnen Gewerbebebietsbauflächen auf eine möglichst einheitliche Höhe in Bezug zum zukünftigen Herrichtungsniveau festgesetzt. Als Begrenzungsmaß dient die maximale Gebäudeoberkante über NHN als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Insofern ergeben sich durchschnittliche Höhenentwicklungen der Gebäude über dem künftigen Geländeniveau von ca. 10 - 14 m.

Die Fläche für Gemeinbedarf, hier: Notunterkunft sowie die Allgemeinen Wohngebiete werden über Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante über NHN als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Außerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Hochspannungsleitung wird von den Höhenfestsetzungen für Schornsteine auf Grund ihrer Ableitungsfunktion von Dämpfen, Rauch und Gasen von den Höhenfestsetzungen abgesehen, da diese eine bestimmte, den jeweiligen Emissionen angemessene Höhenentwicklung aufweisen müssen. Ebenfalls gelten die Höhenfestsetzungen nicht für untergeordnete baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, da sie z. T. konstruktionsbedingt über Gebäudeoberkanten errichtet werden müssen.

Windkrafträder sind als Kleinwindkrafträder zu errichten und dürfen die maximale Höhenentwicklung des jeweiligen Baugrundstücks nicht überschreiten.

5.7 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Südring, in den Hirschweg, um dann unmittelbar rechts abbiegend in die bisherige Erschließungsstraße der ansässigen Firma. Der weitere Verlauf der neuen Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet erfolgt angepasst an den neu zu errichtenden Bauflächen unter Berücksichtigung eines überwindbaren Steigungsverhältnisses für möglichen Schwerlastverkehr (durchschnittliches Steigungsverhältnis zwischen ca. 3 % bis ca. 8 %).

Alternative Erschließungsvarianten, um die Verkehrsbelastung auf dem kurzen Teilstück des Hirschweges zu reduzieren, wurden geprüft und als technisch aufwendig, kostenintensiv und für eine funktionale Erschließung sowohl für den Südring als auch der Gewerbebebietsflächen als ungeeignet bewertet.

Einige Bürger regten eine Erschließung direkt vom Südring oder alternativ von der Othestraße bzw. der Silberstraße an. Um die Verkehrsbelastung auf dem Hirschweg in den Rush-Hour Zeiten sowie der Hauptzeiten des An- und Abfahrens des Kindergartens nicht zusätzlich zu vergrößern, sind alternative Erschließungsmöglichkeiten zu prüfen. Ein Ausbau über die Othestraße sowie die Silberstraße ist hinsichtlich der

wertvollen ökologischen Waldbestände sowie der steilen Topographie nicht umsetzbar. Außerdem sind die Waldflächen als Ersatzlebensräume für die im Gebiet sowie am Plangebietsrand vorkommenden zu schützenden Tierarten (u.a. Fledermäuse, Brutvögel, Haselmaus) vorgesehen und im Sinne des Artenschutzes sowie der Ökologie zu entwickeln.

Eine mögliche direkte Anbindung vom Südring aus, etwa in Höhe des vorhandenen Wirtschaftsweges oder der Treppenanlage, ist sowohl aus verkehrstechnischer Sicht sowie hinsichtlich der steilen Topographie und der notwendigen Kurvenradien für LKWs als ungeeignet zu bewerten. Bezüglich des Verkehrsflusses der regional bedeutsamen Straße „Südring“ würde zwischen dem Kreisverkehr Othestraße/Südring und der Einmündung Südring/Hirschweg (Abstand ca. 400m) ein weiterer Abzweig errichtet, sodass der Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit auf dem Südring zusätzlich beeinträchtigt würden. Bei einem möglichen Ausbau einer zusätzlichen Anbindung sind Aufweitungen der Verkehrsfläche auf dem Südring für eine Linksabbiegespur sowie der erforderlichen Radien für LKWs zu berücksichtigen, die von der topographischen Situation nicht zur Verfügung stehen. Hier wären umfangreiche Abtragungen der südlichen Böschung zur Straße „Südring“ in das Gewerbegebiet erforderlich. Um eine funktionale Verkehrserschließung in das Gewerbegebiet zu legen, müssten außerdem vom Südring (Höhe ca. 335m/ 336m ü. NN) steile Höhen bis auf ca. 246 m ü. NN auf einer Strecke von ca. 45 m überwunden werden.

Insofern ist die verkehrliche Anbindung in das Gewerbegebiet über den Hirschweg sowohl aus erschließungs- und verkehrstechnischen als auch aus ökologischen sowie aus Kostengründen zu befürworten.

Die ca. 450 m lange, neu auszubauende innere Verkehrsstraße im Plangebiet wurde aus ingenieurtechnischen Gründen unter Berücksichtigung einer moderaten Steigung sowie einer effektiven Erschließung der Bauflächen gewählt. Ebenfalls wurde bei der Lage der Verkehrsflächen die Erschließung einer funktionsfähigen und kostengünstigen Entwässerung berücksichtigt. Die Leitungen der Regenentwässerung und Schmutzwasserentwässerung sind insofern gebündelt in den Verkehrsflächen zu verlegen, sodass durch das vorhandene freie Gefälle keine kostenträchtigen, funktionsanfälligen Übertiefen und funktionsanfälligen Pumpen vorzunehmen sind. Ebenfalls werden durch die Lage der Straße und der Bündelung der Leitungen keine wertvollen Gewerbebauflächen durchtrennt bzw. mit Leitungsrechten belastet.

Die Breite der Verkehrsfläche wird mit ca. 9,75 m zugrunde gelegt. Um Gewerbeverkehre geordnet führen zu können, ist eine Breite der Straßenverkehrsfläche von ca. 6,50 m zu berücksichtigen. Zusätzlich wird ein ca. 2,00 m (inklusive 0,50 cm Sicherheitsstreifen) breiter, einseitiger Gehweg vorgesehen.

Am höchsten Punkt der Verkehrserschließung wird die Straße mit dem Ausbau eines Wendehammers mit einem Durchmesser von ca. 27m abgeschlossen.

Von PKW- oder LKW-Stellplätzen entlang der öffentlichen Verkehrsstraße wird abgesehen, da die anzusiedelnden Firmen den entsprechenden Nachweis auf ihren Grundstücken zu erbringen haben. Außerdem würde die Vergrößerung der Verkehrsfläche die öffentlichen Investitionskosten erhöhen und die überbaubaren Gewerbegebietsflächen verringern.

Die vorhandene Fußwegeverbindung vom Südring über eine Treppenanlage in das Gewerbegebiet wird planerisch weiterhin berücksichtigt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierdurch wird auch zukünftig eine kurze Wegeverbindung für Fußgänger in das Gewerbegebiet angeboten.

Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist über folgende Haltestellen gegeben:

- Graf-Eberhard-Platz/Zentrum (Linien 301, 313, 314, 350 und 380) mit ca. 850 m Entfernung
- Othestraße (Linie 313 Bergneustadt - Neuenothe - Belmicke - Bergneustadt) mit ca. 950 m Entfernung
- Friedhof (Linie 313 Bergneustadt - Neuenothe - Belmicke - Bergneustadt) mit ca. 1050 m Entfernung

Eine Verbesserung der Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr wird außerhalb des Planverfahrens seitens der Stadt Bergneustadt in Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis geprüft.

5.8 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Im Südosten des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche angelegt, die dazu dient, die erforderliche Erreichbarkeit zum Mast der 110 kV-Hochspannungsfreileitung zu gewährleisten. Dieser Weg wird so angelegt, dass auch bei Instandhaltungen oder Reparaturen schwere Fahrzeuge Zugang haben. Zudem dient dieser Weg auch in Verlängerung auf die neu zu entstehende Gewerbegebietsfläche als zweite Zufahrt für Notfälle in das gesamte Gewerbegebiet.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes wird die offen zu haltende Zuwegung zum Hochspannungsmast und die Notzufahrt in das Gewerbegebiet mit Schotterrasen hergestellt.

5.9 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die erforderlichen Versorgungseinrichtungen für das Gewerbegebiet werden im Zuge der Erschließung durch die örtlichen/regionalen Versorgungsträger zur Verfügung gestellt. Die Anschlüsse für **Strom** und **Wasser** werden mit den Versorgungsträgern im Zuge des Planverfahrens vorabgestimmt sowie in der Ausführungsplanung konkretisiert.

Für die beiden Allgemeinen Wohngebietsflächen sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind Strom und Wasser vorhanden.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit **Gas** ist möglich, wird allerdings erst auf Kundenwunsch und Rentabilitätsnachweis vorgenommen. Dabei muss jedoch die aktuelle Gesetzeslage rund um das Gebäudeenergiegesetz und ähnlichen Gesetzen, Vorschriften oder Regelwerke beachtet werden.

Telefon- und Internetleitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung von der Telekom berücksichtigt. Die Versorgung mit **Glasfaserkabel** soll ebenfalls sichergestellt werden.

Die **Schmutz- und Regenwasserentwässerung** wird entsprechend dem Stand der Technik und der Erlasse über ein Trennsystem ausgebaut.

Für die Entwässerung der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Fläche für Gemeinbedarf ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

Das **Schmutzwasser** des Gewerbegebietes kann auf Grundlage der ingenieurtechnischen Voruntersuchung des Ingenieurbüros Holzem & Hartman aus Neunkirchen-Seelscheid in das Entwässerungsnetz der Kläranlage Schöenthal eingespeist werden. Der Schmutzwasserkanal wird in einem Durchmesser DN 250 in einer Tiefe von

ca. 2,30 m in die neue Straßenverkehrsfläche verlegt. Der Anschluss an das vorhandene Kanalsystem erfolgt auf Grund eines Tiefpunktes im nördlichen Plangebiet im Anschluss zum Hirschweg direkt über eine ca. 87 m lange Leitung an den Mischwasserkanal im Südring.

Die **Regenwässer** des Gewerbegebietes werden ebenfalls über ein eigenes Leitungsnetz innerhalb der Verkehrsflächen über zwei neu zu errichtende Flächen für das Regenklärbecken sowie für das Regenrückhaltebecken an einem tiefen Punkt anschließend dem „Grünen Siefen“ zugeführt. Nach Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises dürfen in den „Grünen Siefen“ max. 100 l/s eingeleitet werden. Das zu errichtende Regenrückhaltebecken soll bei einer Eins-tauhöhe von 1 m ein Volumen von ca. 606 m³ fassen.

Da der „Grüner Siefen“ ab der Querung mit der Straße Hirschweg ca. 460 m verrohrt bis zur Einmündung in die Dörspe geführt wird und die Gewässerverrohrung im Ist-Zustand nicht ausreichend dimensioniert ist, sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen einzuleiten.

Gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 102-2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer, sind Hof- und Wegeflächen sowie Verkehrsflächen in Gewerbegebieten behandlungsbedürftig. Somit sind die anfallenden Regenwässer auf diesen Flächen nicht zur Versickerung geeignet und sind an dem Regenrückhaltebecken einer Regenwasserbehandlung zu unterziehen, wie z. B. mit Lamellenklärer.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung (Bezugnehmend auf § 17 BauNVO) und dem damit einzustufenden **Löschwasserbedarf** nach DVGW W 405 (Tabelle 1) wird ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min für das Gewerbegebiet und mit 800 l/min für das allgemeine Wohngebiet angenommen. Im Löschbereich (DVGW W 405) des gesamten Erschließungsgebietes ist eine Löschwasserentnahme bis 1600 l/min aus dem Trinkwassernetz nach Aussage der Feuerwehr Bergneustadt möglich. Als Entnahmestellen werden die Unterflurhydranten auf der Wasserleitung in der Straße „Südring“ angesetzt. Ob bei dieser Entnahmemenge die nach DVGW W 405 geforderten Betriebsdrücke im Erschließungsgebiet selbst eingehalten werden, ist zurzeit nicht bekannt. Die neue Wasserleitung wird demnach primär hinsichtlich der Wasserversorgung ausgelegt.

5.10 Geländeherichtung und Erschließung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf einer angestrebten erdmassenneutralen Herrichtung des Gebietes in einem Bauabschnitt. Hierdurch können neben der umweltfreundlichen und erdmassenneutralen Herrichtung vor allem Kosten gespart werden. Das mit der Oberbergischen Aufbau GmbH kooperierende Ingenieurbüro Holzem & Hartmann hat auf Grundlage des Bodengutachtens von Slach & Partner mbB vom September 2022 den Vorentwurf der Erschließungsplanung erstellt. Grundlage ist das Abtragen der Erdmassen hangaufwärts sowie das damit verbundene Einbauen der Erdmassen talwärts in einem Zuge, sodass möglichst ebenerdige (maximale Steigungsverhältnis der Baufläche ca. 2 %) und gut auszunutzende Bauflächen entstehen.

Die neu entstehenden Böschungsflächen, die zur maximalen Ausnutzung der überbaubaren Flächen den Gewerbegebieten zugeordnet werden, weisen nach Berücksichtigung des Bodengutachtens sowie des Erschließungskonzeptes des Ingenieurbüros Holzem & Hartmann ein grundsätzliches Steigungsverhältnis von 1:1,5 auf. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich auch Steigungsverhältnisse bis zu 1:1,75

ergeben. Diese Böschungsflächen werden zur landschafts- und stadtbildgerechten Einbindung intensiv begrünt.

Auf dieser Grundlage und der damit verbundenen optimalen Ausnutzung von überbaubaren Flächen in diesem hängigen Gelände, werden sechs weitestgehend ebenerdige Bauflächen geplant. Die jeweiligen Höhenlagen der Bauflächen variieren zwischen ca. 246 m ü. NHN bis zu ca. 265 m ü. NHN.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Plangrundlage dargestellten zukünftigen Geländehöhen sowie die Lage der Böschungen lediglich Hinweischarakter besitzen (rechtsunverbindliche Hinweise), da die genaue Höhenlage des künftigen Geländes erst im Zuge der Ausführungsplanung bestimmt wird.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sowie die Lage der Baugrenzen haben allerdings bindenden Charakter.

5.11 Bodenverhältnisse / Bodengutachten

An 18 Standorten wurden insgesamt 20 Kleinrammbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 4,9 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Weiterhin wurde in jedem zweiten Bohrloch ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend gewachsene Bodenschichten (Mutterboden, Hanglehm, Verwitterungslehm, Grundgebirge) verbreitet. In wenigen Bereichen treten aufgefüllte Bodenschichten auf.

Der Boden wurde nach TR LAGA Boden 2004 mit Z 0* bis Z 1.2 eingestuft. Somit wurde nur ein geringes Schadstoffinventar ermittelt. Das Bodengutachten kommt zu dem Fazit, dass in den untersuchten Bereichen keine Gefahr für sensible Schutzgüter zu erwarten ist.

Gemäß Bodengutachten wird das Erdplanum vorrausichtlich von gut tragfähigen Bodenschichten (Grundgebirge, halbfester Verwitterungslehm) aufgebaut, auf denen der geforderte Verformungsmodul bei guten Witterungsbedingungen voraussichtlich erreicht wird. In den Dammbereichen ist durch den ordnungsgemäß durchgeführten Bodenauftrag ein Vorformungsmodul von $> 45 \text{ MN/m}^2$ bereits vorgeschrieben. In den übrigen Bereichen liegt das Erdplanum wahrscheinlich in weniger gut tragfähigen Bodenschichten.

Zur Bestimmung der hydraulischen Leitfähigkeit des Untergrundes wurden insgesamt acht Versickerungsversuche durchgeführt. Die dabei ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) repräsentieren die hydraulische Leitfähigkeit des Bodens unterhalb der Versuchstiefen. Im Ergebnis liegen kf-Werte von 10^{-7} m/s bis 10^{-8} m/s vor. Damit ist der Boden für eine Versickerung ungeeignet.

Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Deshalb hat der im Plangebiet abgeschobene und ausgehobene Oberboden im Plangebiet grundsätzlich zu verbleiben und ist möglichst den Begrünungsflächen sowie ökologischen Entwicklungsflächen zuzuführen. Überschüssiger Oberboden wird ordnungsgemäß von der bauausführenden Firma entsorgt. Im Zuge der Herrichtung des Geländes und des damit verbundenen Bodenmanagements kann von externer bodenschutzfachlicher Baubegleitung abgesehen werden, da erfahrene örtliche Ingenieure über die Oberbergische Aufbau GmbH als und einem zu beauftragenden Fachbüro zur Verfügung stehen.

5.12 Starkregengefahren mit Überflutungsminimierung

Bezüglich der Gefahren durch Starkregenereignisse mit folgenden Überflutungen für das Plangebiet als auch für die umgrenzenden Siedlungsbereiche wurde im Bauleitplanverfahren eine fachliche Untersuchung durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Gemäß der Aussagen des https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw ist im Bestand lediglich für den „Grüner Siefen“ sowie für eine Fläche im nördlichen Plangebiet (Hirschweg) bei einem Extremereignis Anstauhöhen von 0,10 m – 0,50 m zu erwarten.

Das für die Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Holzem & Hartmann stellt fest, dass das Plangebiet ein Gefälle Richtung Norden aufweist. Die Grundstücke besitzen eine undurchlässige Fläche > 800 m² und müssen deshalb nach DIN 1986-100 einen Überflutungsnachweis erbringen. Die Stadt Bergneustadt wird nachweisen, dass das Straßenoberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann.

Das Gelände steigt im Süden des Plangebietes weiter an, sodass bei Starkregenereignissen mit einem Außengebietszufluss zu rechnen ist. Hier wird eine Verwallung erforderlich, um die Grundstücke vor Überflutung zu schützen. Der geplante Erdwall weist eine Breite von 5 m auf und wird oberhalb der Böschungen zwischen südwestlichem Waldgebiet und nördlich angrenzendem Gewerbegebiet errichtet. Hier ist, um eine ökologische Aufwertung zu erreichen, eine Strauchreihe als Abschluss zum Wald zu pflanzen. Eine Starkregenbetrachtung wurde mittels 2D-Simulation im Zuge der Planung untersucht und entsprechende fachliche Aussagen getroffen, um mögliche Überflutungsgefahren zu minimieren. (siehe Anlage: Auswirkungen Starkregen HN100)

5.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes

Um das Gewerbegebiet Dreiert im Sinne eines Gewerbeparks auch landschaftsgerichtet einzugrünen und vor Ort den Immissionsbelastungen unmittelbar durch klimafreundliche Maßnahmen gegenzusteuern, werden umfangreiche Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Einen wesentlichen Anteil dieser begrünten Pflanzflächen übernehmen die neu entstehenden Böschungflächen im Plangebiet, die insgesamt eine Größe von ca. 1,58 ha aufweisen. Da diese zu bepflanzen Böschungflächen überwiegend Breiten von über 10 m und durchgängige Längen aufweisen und direkt in den ökologisch aufzuwertenden Landschaftsraum übergehen, kann hiermit sowohl aus Umweltschutzgründen als auch aus ökologischen Aspekten eine anteilmäßige Kompensation der Belastungen und Eingriffe vor Ort erreicht werden. Die konkreten Pflanz- und Pflegemaßnahmen dieser Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wurden auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Diese zu begrünenden Böschungflächen werden im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes durch den Erschließungsträger bepflanzt und die Anwachspflege für mindestens zwei Jahre betreut. Erst mit Veräußerung der erschlossenen Gewerbegebietsflächen ist beabsichtigt, diese begrünten Böschungflächen an die anzusiedelnden Firmen eigentumsrechtlich zu übergeben und sie von den Firmen entsprechend der textlichen Festsetzungen pflegen und unterhalten zu lassen. Unter Berücksichtigung der maximal ausnutzbaren überbaubaren Flächen sind diese den Gewerbegebieten zugeordneten Pflanzflächen notwendiger Bestandteil zur intensiven Bauflächenausnutzung.

Unterbrechungen sind erlaubt für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1a und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Für erforderliche Ein- und Ausfahrten ist eine maximale Breite von 15 m zulässig, ohne die Pflanzmaßnahmen an anderer Stelle des jeweiligen Betriebsgrundstückes zu kompensieren.

Sollten darüber hinaus diese Pflanzflächen zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche des jeweiligen Betriebsgrundstückes für Stellplätze, Werbeanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen oder sonstiger Nebenanlagen genutzt werden, so hat der Betrieb im Zuge der Bauantragstellung über einen betrieblichen Begrünungsplan diese nicht umgesetzten Grünflächen an anderer Stelle des Betriebsgrundstückes nachzuweisen (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 10).

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen innerhalb der Böschungsf lächen sind ebenfalls auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10, B1 „Gehölzpflanzung Gewerbefläche“ zu entnehmen. Außerdem wird durch die geplanten Sträucher und die vorgesehenen Bäume eine verbesserte Sauerstoffbildung vorgenommen, sodass die Umweltbeeinträchtigungen vor Ort durch diese Pflanzmaßnahmen verringert werden können.

Damit bei den anzusiedelnden Betrieben auch eine Sensibilisierung des gewünschten Grüncharakters des Gebietes ausgelöst wird, ist im Zuge der Bauantragstellung durch die Bestimmung der textlichen Festsetzungen jeder Betrieb verpflichtet, einen Begrünungsplan seines Betriebsgrundstückes vorzulegen (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 10).

5.14 Artenschutzrechtliche Belange im Planbereich gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) für sogenannte „Planungsrelevante Arten“

Für den Planbereich ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. BNatSchG erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Für die Arten, die dem allgemeinen Artenschutz unterliegen, ist davon auszugehen, dass es mit dem Vorhaben nicht zu populationsrelevanten Beeinträchtigungen kommt.

Die Artenschutzprüfung ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung dieses Planvorhabens, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (wie z. B. bei UVS, FFH-Verträglichkeitsprüfung). Grundlage für die Artenschutzprüfung ist der erstellte Fachbeitrag Artenschutz (ASP Stufe I) durch das Büro HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten vom 18.01.2021. Als Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe 1 in Verbindung mit erfolgten Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem örtlichen ehrenamtlichen Naturschutz wurde vereinbart, bezüglich der Artengruppen **Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien** sowie **Haselmäuse** eine vertiefende Untersuchung im Sinne der Artenschutzprüfung Stufe 2 vorzunehmen.

Außerdem wurde als Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe 1 festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteil eines FFH-Gebietes durch das Plangebiet zu erwarten sind. Ebenfalls sind im Plangebiet keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die faunistische Untersuchung zu den **Brutvögeln** und **Fledermäusen** wurde vom Büro Strix Naturschutz und Freilandökologie aus Königswinter am 17.05.2022 abschließend erstellt.

Bei den **Brutvögeln** kann der Planbereich für die ungefährdeten Vogelarten sowie sogenannte Allerweltsarten als Bruthabitat eingestuft werden. Insofern ist für diese Arten auch das Verbot der Verletzung oder Tötung zu beachten. Somit ist die Beseitigung der Vegetation und vorbereitende Maßnahmen sowie der Rückbau der Gebäude außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2021 wurden sechs planungsrelevante Brutvogelarten (Grauspecht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Hiervon kommen aber nur der **Grauspecht (Brutverdacht)** und der **Turmfalke (Brutabbruch)** als Brutvögel vor. Die restlichen genannten Arten kommen nur als Gastvögel bzw. Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet vor. Insgesamt wurden 44 Vogelarten nachgewiesen, davon 33 als Brutvogel, ein Brutverdacht, und zehn als Gastvogel (v.a. Nahrungsgast, Durchzügler, überfliegend).

Der **Turmfalke** besitzt einen Brutplatz außerhalb des Geltungsbereichs. Ein Wechselhorst wurde nicht lokalisiert, so dass kein Brutrevier für die Art vorliegt.

Der **Grauspecht** besitzt im Geltungsbereich vermutlich eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Durch Rodungsmaßnahme während der Brutzeit sind Tötungen und Verletzungen von Individuen und Entwicklungsstadien und somit die Erfüllung des Tötungstatbestandes nicht auszuschließen.

Der **Waldkauz** besitzt im Geltungsbereich vermutlich drei Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch Rodungsmaßnahme während der Brutzeit sind Tötungen und Verletzungen von Individuen und Entwicklungsstadien und somit die Erfüllung des Tötungstatbestandes nicht auszuschließen.

Das Tötungsrisiko kann durch bestimmte Maßnahmen, wie eine Besatzkontrolle vor Durchführung der Arbeiten, Bauausschlusszeiten und ggf. weitere Schutzmaßnahmen vermieden werden. Vorhabenbedingte Störwirkungen auf die Lokalpopulation des Waldkauzes sind nicht zu erwarten.

Durch Baumrodungen kann ein Verlust eines Brutstandortes und somit eine Zerstörung von Fortpflanzungs- / Ruhestätten eintreten. Die ökologische Funktion kann ggf. durch Maßnahmen zur Sicherstellung des Brutplatzangebotes erhalten werden. Diese sogenannten CEF-Maßnahmen sind je nach Betroffenheit artspezifisch zu konzipieren und benötigen i.d.R. einen zeitlichen Vorlauf, so dass sie ihre ökologische Funktion spätestens mit Beginn der Vorhabenumsetzung entfalten.

Fledermäuse besitzen keine nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Untersuchungsgebiet. Dennoch kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass vereinzelte Tiere nicht einsehbare Spalten und Ritzen in Bäumen nutzen und somit rodungsbedingt gefährdet sein könnten. Tötungen und Verletzungen von Individuen und somit die Erfüllung des Tötungstatbestandes sind daher nicht vollkommen auszuschließen.

Das Tötungsrisiko kann durch bestimmte Maßnahmen, wie eine Besatzkontrolle vor Durchführung der Arbeiten, Bauausschlusszeiten und ggf. weitere Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Nachgewiesene Fledermausquartiere liegen nicht vor. Demnach kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherstellung des Quartierangebotes nicht notwendig. Dennoch wird empfohlen, das Höhlenangebot im Umfeld des Geltungsbereichs durch künstliche Fledermausquartiere zu optimieren.

Im Untersuchungsraum wurde die **Schlingnatter** nicht nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass der Raum von der Art nicht besiedelt ist. Bei den Untersuchungen wurden als Reptilienarten sowohl Blindschleiche als auch Waldeidechse nachgewiesen. Für die beiden ungefährdeten, aber dennoch zu berücksichtigenden Arten sollten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Untersuchungsraumes umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der noch festzulegenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es bei Umsetzung der Planung nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten in Bezug auf die Artengruppe der Reptilien kommt.

Für den Vorhabensbereich des geplanten Gewerbegebiets bestehen sowohl Einzel- als auch Reproduktionsnachweise der **Haselmaus**. Auch wenn die Nachweise im Untersuchungsraum weit gestreut sind, lässt sich ein Schwerpunkt des nachgewiesenen Vorkommens im südlichen Geltungsbereich, außerhalb der Bauflächen, lokalisieren. Dort wurden bereits vor der Untersuchung die Habitatsstrukturen des Birken-Vorwaldes als besonders geeignet angesehen. Der Besatz innerhalb des Geltungsbereichs wird als mittel bis hoch eingestuft. Durch Anpflanzungs- und Umbaumaßnahmen von Gehölzbeständen können Habitate für die Haselmaus verbessert bzw. neu geschaffen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass nicht das gesamte Untersuchungsgebiet vom Eingriff der noch ausstehenden Planung betroffen ist und Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.

Nach jetzigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass es unter Berücksichtigung der noch festzulegenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten in Bezug auf die Haselmaus kommt.

5.15 Öffentliche, ökologische Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Das ca. 14,4 ha große Plangebiet ist im Bestand gemäß rechtsgültigem Planungsrecht (BP 9N) durch ca. 1,35 ha landwirtschaftlicher Fläche bzw. Grünfläche im südlichen und östlichen Bereich geprägt. Diese Flächen sollen zum Teil als Gewerbegebiet, als ökologische Grünfläche sowie als Fläche für Gemeinbedarf als auch Allgemeines Wohngebiet neu bestimmt werden.

Die im rechtsgültigen BP 9N festgesetzten Gewerbegebietsflächen in unmittelbarem Anschluss an die Ortsrandlage vom Dreiort sollen zukünftig überwiegend als öffentliche ökologische Grünfläche gesichert und entwickelt werden. Die reduzierten Gewerbegebietsflächen werden in der Planung zum Ausgleich im südlichen Plangebiet auf Teilen der landwirtschaftlichen Fläche bzw. Grünfläche vorgesehen.

Da die außerhalb der geplanten Gewerbegebietsflächen liegenden Freiflächen von der vorhandenen naturräumlichen Wertigkeit in Verbindung mit einem möglichen Entwicklungspotential als Ausgleichsflächen geeignet sind, werden diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,15 ha entsprechend als öffentliche ökologische Grünfläche festgesetzt. In Verbindung mit der Bestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgewertet. Hierdurch wird der Ortsrand Dreiort mit dem Bereich des „Grüner Siefen“ in Verbindung mit den angrenzenden ökologisch wertvollen Waldflächen sowie der künftig dicht zu bepflanzen Böschungen des Gewerbegebietes sowohl vom Ortsbild als auch von der ökologischen Funktion aufgewertet.

5.16 Wald in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Die im Plangebiet planungsrechtlich festgesetzten Waldflächen sowie die im Bestand vorhandenen Waldflächen werden planerisch überwiegend (bis auf die ca. 0,26 ha zu entwickelnde Allgemeine Wohngebietsfläche in der Straße Zum Dreiort) erhalten und zur Verbesserung von Boden, Natur und Landschaft ökologisch entwickelt.

Gemäß der Bestandsaufnahme des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten weist der überwiegende Bestand der Waldflächen eine mittlere ökologische Wertstufe auf, sodass eine Aufwertung einzelner Bereiche als geeignet erscheint. Außerdem sollen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung für vereinzelte Brutvögel, Fledermäuse, die Schlingnatter sowie der Haselmaus in den Waldflächen attraktive Lebensräume sowie Ersatzlebensräume für die festgestellten Arten vorgesehen werden. Insofern wird für diese Waldflächen in den textlichen Festsetzungen ein Schutz mit entsprechenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Da die Waldflächen im überwiegenden Besitz der Stadt Bergneustadt sind, kann von einer reinen forstwirtschaftlichen Nutzung, ohne Entschädigungsansprüche, abgesehen werden.

5.17 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets

Die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können nicht den erforderlichen ökologischen Ausgleichsbedarf sowie die notwendigen Bodenwertpunkte nachweisen. Insofern sind die nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu bestimmen.

Der errechnete Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion von 331.624 ÖW wird über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto des Kreiswaldes ausgeglichen. Dabei handelt es sich bei den Maßnahmenflächen um Flächen innerhalb des Bergneustadter Stadtgebietes mit einem Überstand abgestorbener Fichten (Dürrstände). Dort wird die natürliche Sukzession beobachtet, Nadelholz-Naturverjüngung bekämpft, wenn diese das Entwicklungsziel gefährden sollte, und eine Initialpflanzung standortheimischer Laubhölzer umgesetzt, wenn dies zur Zielerreichung erforderlich ist.

Der durch das Vorhaben entstehende Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Bodenfunktion beträgt auf diese Maßnahme bezogen 50.971 m².

Die Maßnahmenfläche Abtl. 301 E1 (anteilig auf den Flurstücken Gemarkung Wiedeneest, Flur 5, Flurstücke 128 und 148) umfasst sowohl eine ausreichende Biotopaufwertung für den Biotopausgleich als auch eine ausreichende Flächengröße für den Bodenausgleich.

5.18 Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet stehen gemäß den Inhalten des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt ca. 1,35 ha landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft faktisch nicht zur Verfügung stehen, da dort Waldbestände vorhanden sind bzw. im südlichen Plangebiet die Nutzung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie zwei Wohnhäuser die Flächen prägen. Insofern erfolgt durch die Bauleitplanung eine Anpassung der tatsächlichen Nutzung.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die schon als rechtsgültiges Gewerbegebiet über den BP 9N überplant sind, befinden sich im Besitz der Stadt Bergneustadt und werden durch einen Pächter bewirtschaftet.

Insofern kann kein Flächenverlust der im Bergischen Land in den letzten Jahren schon stark beeinträchtigten landwirtschaftlichen Flächennutzung für den Planungsraum festgestellt werden. Auch der in Neuaufstellung befindliche Regionalplan der Bezirksregierung Köln weist die Freiraumflächen im neuen Entwurf als Waldbereiche aus, sodass auf der regionalplanerischen Ebene ebenfalls eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung erfolgt.

5.19 Nachhaltige, Klimaschutzfreundliche Gewerbegebietsentwicklung

Das Gewerbegebiet Dreiert ist bei Beachtung einer Minimierung der CO₂-Emissionen sowie nachhaltiger Umweltaspekte zu entwickeln und zu nutzen. Hierbei sind folgende Maßnahmen und Inhalte berücksichtigt:

- Landschaftsgerechte und klimaschutzfreundliche grünräumliche Einbindung des Gewerbegebietes mit Sicherstellung der Pflege und Unterhaltung durch die Kommune und den künftigen Eigentümern. Erhaltung, Entwicklung sowie Vernetzung schon vorhandener grünräumlicher Strukturen.
- Gestalterische Festsetzungen zur stadtbild- und landschaftsgerechten Einbindung unter Berücksichtigung ressourcen- und energieeffizienter Architektur. Mindestens 20 % Dachflächenbegrünung pro Betriebsgrundstück bei der Errichtung von Flachdächern oder sonstigen Dächern bis zu 15° Neigung.
- Ansiedlungsberatung zur Investition in nachhaltiger Bauweise wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, regenerative Energien wie z.B. Photovoltaik, Kleinwindanlagen, Erdwärme oder Biomasse. Zusätzliche Bestimmungen in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zur verbindlichen Einrichtung erneuerbarer Energien in Gebäuden.
- Erdmassenneutrale Geländeherrichtung im Plangebiet: Kein Abfahren von Erdmassen (bis auf den nicht verwertbaren Oberboden), keine zusätzliche Belastung anderer Natur- und Landschaftsräume durch Nutzung entfernter Deponien oder evtl. Einrichtung einer neuen Deponie. Reduzierung der Umweltbelastung durch Verringerung der LKW-Fahrten außerhalb des Plangebietes im Zuge der Erschließungsmaßnahme.
- Direkte verkehrliche Einbindung des Gebietes in das vorhandene gemeindliche Erschließungsnetz des Südrings sowie an das vorhandene leistungsfähige regionale Netz der B 55 sowie der A 4. Keine Neuerrichtung von Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes, um die zusätzlichen Verkehrsströme anzubinden.
- Anschluss der Ver- und Entsorgungseinrichtungen an die vorhandenen Systeme außerhalb des Plangebiets. Lediglich Vergrößerung schon vorhandener Verrohrung des Vorfluters „Grüner Siefen“ sowie die Neuerrichtung eines Regenklär- sowie eines Regenrückhaltebeckens.

5.20 Erneuerbare Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB leistet die Stadt Bergneustadt im Planbereich des BP 68 einen entsprechenden Beitrag zu Umwelt- und Naturschutz und damit auch zu den Zielen des globalen Klimaschutzes. Mit der hier bestimmten Festsetzung werden mit der Verpflichtung zur Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien Maßgaben des nachhaltigen Klimaschutzes im Plangebiet festgesetzt. Hierdurch kann auf der Baugenehmigungsebene darauf hingewirkt werden, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien nachzuweisen.

5.21 Allgemeine Hinweise und zu beachtende andere gesetzliche Vorschriften

5.21.1 Hinweis zu Bodendenkmäler, kulturellem Erbe sowie sonstiger Sachgüter

Entsprechend der nachrichtlichen Übernahme innerhalb der textlichen Festsetzungen ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Stadt Bergneustadt oder das Amt für Bodendenkmalpflege zu unterrichten (siehe Ziffer 13. der Textlichen Festsetzungen).

5.21.2 Hinweis zum Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine Empfehlung gegeben, die zu überbauenden Flächen vor den Erdarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Im Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.10.2020 wird darauf hingewiesen, dass für die Kampfmitteluntersuchung Aufschüttungen, die nach 1945 entstanden sind, wieder auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben seien. Die weitere Vorgehensweise zur Kampfmitteluntersuchung wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt.

5.21.3 Hinweis zur Bodenbelastung und zum Bodenschutz

Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Oberboden überschritten werden. Deshalb sollte der abgeschobene und ausgehobene Oberboden im Plangebiet verbleiben bzw. ist der überschüssige Oberboden ordnungsgemäß von der bauausführenden Firma zu entsorgen.

5.21.4 Hinweis zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung

Der Geologische Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen weist grundsätzlich darauf hin, dass vor Baubeginn der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist. Eine Baugrunduntersuchung (Bodengutachten) des Büros Slach & Partner mbH beratende Ingenieure vom September 2022 liegt vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bergbauliche Einwirkungen im Plangebiet sind bisher nicht bekannt.

5.21.5 Hinweis zum Schutz der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Derschlag Süd – Bergneustadt, Bl. 1099 (Maste 12 bis 14) der Westnetz GmbH in Dortmund

Die in den Planunterlagen übersendete Lage der Leitung mit entsprechenden Schutzstreifen auf jeder Seite von 17 m und zum Teil 40 m sind im BP 68 zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungssachse alleine aus der Örtlichkeit ergibt.

Die Maste 13 und 14 müssen in einem Umkreis von 15,00 m Radius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Für den Radius um den Mast 13 gibt es eine Abstimmung, dass die vorgesehene geringfügige Überbauung in dem Radius zulässig ist.

Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Es wird gebeten, nach Planungsabschluss baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NHN-Höhen) zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme an den Betreiber der 110 kV-Hochspannungsfreileitung zuzusenden.

5.21.6 Landesrechtliche Vorschriften (Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW) gemäß Ziffer 13. Der Textlichen Festsetzungen

Um eine Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen sowie der damit verbundenen Außenanlagen in das vorhandene Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen, werden für einige Merkmale (Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen, Stützmauern) gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 89 BauO NRW gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Vor allem wird über die Festsetzung von mindestens 20 % Flachdachbegrünung pro Betriebsgrundstück bei Dachflächen bis 15 % Neigung neben dem gestalterischen Aspekt auch der Klimaschutz berücksichtigt. Hierdurch werden verbesserte klimatische Bedingungen der Arbeitsräume und Arbeitsplätze in den Sommermonaten geschaffen als auch das Stadtklima durch kühlere Dachflächen grundsätzlich geringer belastet. Zusätzlich werden bei Regenereignissen pro m² begrünter Dachfläche ca. 20 l Niederschlagsmenge gespeichert, die wiederum möglichen Überschwemmungen in Vorflutern entgegenwirken.

5.21.7 Allgemeine Hinweise zum Brandschutz

Aus Sicht des Brandschutzes sind bezgl. der Löschwasserversorgung 1.600 l/min über 2 Std. sicherzustellen.

Weiterhin wird auf § 5 der Bau O NRW verwiesen und auf notwendige Umfahrten bei Objekten > 5000 m² hingewiesen.

Ggfs. ist im Zuge der Ansiedlung der Firmen auch die Maßgabe einer Löschwasserrückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück zu beachten.

5.21.8 Hinweis zu Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist zweiter Teil dieser Begründung.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 BnatSchG durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BnatSchG erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Die Artenschutzprüfung, Stufe 2 wurde seitens des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten im November 2021 sowie im Mai 2022 erstellt. Die Inhalte sind ebenfalls im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als auch im Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 BauGB dargelegt, sowie die notwendigen Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen des BP 68 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Einbindung einer ökologischen Baubegleitung im Zuge der Erschließung des Plangebietes sowie bei Beachtung der Entwicklungsmaßnahmen der textlichen Festsetzungen wird von einer Verträglichkeit der Planung im Sinne des Artenschutzes ausgegangen.

6.3 Bodenordnung

Die Bodenordnungsmaßnahmen werden von der Verwaltung der Stadt Bergneustadt durchgeführt.

6.4 Sozialplan und Härteausgleich

Negative Auswirkungen auf die von der Planung betroffenen persönlichen Lebensumstände der Bürger werden zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erwartet. Sollten sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes trotzdem entsprechende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände ergeben, wird die Stadt Bergneustadt auf Grundlage der §§ 180 (Sozialplan) sowie 181 (Härteausgleich) BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans ein Einvernehmen anstreben.

7. Kosten

Die Maßnahme zur Entwicklung des Gewerbegebietes Dreiert befindet sich bauleitplanerisch in der Entwurfsphase, sodass auch unter Berücksichtigung der stark schwankenden Baupreise zurzeit noch keine seriöse Kostenkalkulation aufgeführt werden kann.

8. Flächenbilanz

| Nutzungsart | Bepflanzung ca. ha | Überbaubar ca. ha | Gesamt ca. ha |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| Gewerbegebiet: GE – 0 | 0,43 | 0,87 | 1,30 |
| Gewerbegebiet: GE – 1 | 1,37 | 2,46 | 3,83 |
| Summe GE | 1,80 | 3,33 | 5,13 |
| Allgemeines Wohngebiet | 0,20 | 0,17 | 0,37 |
| Fläche für den Gemeinbedarf: Notunterkunft | 0,08 | 0,07 | 0,15 |
| Straßenverkehrsfläche | 0,93 | 0,94 | 1,87 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | - | 0,08 | 0,08 |
| Abwasserbeseitigung: Regenbecken | 0,09 | 0,15 | 0,24 |
| Öffentliche ökologische Grünfläche mit Entwicklung Boden, Natur und Landschaft | 1,14 | - | 1,14 |
| Wald mit Entwicklung Boden, Natur und Landschaft | 5,42 | - | 5,42 |
| Summe | 9,66 | 4,74 | 14,40 |

9. Anlagen

- Stellungnahme der Westnetz GmbH aus Dortmund mit Schreiben vom 18.10.2019 und 05.01.2023 zur Beachtung der Belange der 110-KV-Hochspannungsfreileitung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: August 2024) vom Büro HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten
- Artenschutzprüfung, Stufe 1 (Januar 2021) und Stufe 2 (Mai 2022) vom Büro HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten
- Baugrunduntersuchung (Bodengutachten) von Slach & Partner mbH beratende Ingenieure vom September 2022
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 27.10.2020 zur Empfehlung einer Untersuchung auf Kampfmittel
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner+Partner Ingenieure vom 26.06.2024
- Durchführung einer bodenkundlichen Kartierung vom Ingenieurbüro Feldwisch vom 31.07.2024
- Auswirkungen Starkregen HN100, Ist-Zustand, Planungszustand vom Ingenieurbüro Holzem+Hartmann vom 28.05.2024