

43. FNP Änderung - „GE Schlöten II“

BEGRÜNDUNG

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren

gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: März 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	3
1.2	Verfahren.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	7
2.4	Verkehrliche Erschließung.....	7
2.5	Starkregen.....	8
2.6	Artenschutz	9
2.7	Natur und Landschaft	9
3	Inhalt der 43. Flächennutzungsplanänderung	9
3.1	Gewerbliche Bauflächen.....	9
3.2	Inanspruchnahme von Flächen für Wald und für Landwirtschaft.....	11
3.3	Flächenbilanz	11
4	Umweltbericht.....	11
5	Anlagen	11

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat	4
Abbildung 2: Regionalplan (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023	5
Abbildung 3: Flächennutzungsplan im Bestand (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat.....	6
Abbildung 4: Landschaftsplan Nr. 3 (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023	7
Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020) (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 6 Gültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat.....	10
Abbildung 7: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat.....	10

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Auf Grundlage der behördenverbindlichen Ausweisung der gewerblichen Bauflächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schlöten“, beabsichtigt die Stadt Bergneustadt ein kommunales Gewerbe- und Industriegebiet als Erweiterung zu entwickeln.

Hierzu werden einige Flächen benötigt, die zurzeit als land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes zu gewerblicher Nutzung wird durch mehrere maßgebliche Anlässe gerechtfertigt.

Die Notwendigkeit ergibt sich aus der wachsenden Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen in der Region sowie dem Bedarf an lokalen Arbeitsplätzen und Dienstleistungen. Die bereits bestehenden Gewerbeflächen sind weitgehend ausgelastet, und es besteht ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Flächen um den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Unternehmen zu verbessern. Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird daher als wesentlicher Schritt zur Förderung des örtlichen Wirtschaftswachstums und zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region angesehen.

Auf Grundlage erster Erschließungskonzepte, einem städtebaulichen Entwurf sowie aktueller Erkenntnisse naturräumlicher Belange ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Planbereich notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Änderungsbereich besteht entlang der nordöstlichen Grenze der bestehenden Darstellungen als gewerbliche Baufläche im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan.

1.2 Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen stellt die Stadt Bergneustadt die Bauleitplanverfahren (43. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 67 „GE-Schlöten II) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Wiedenest und erweitert das bestehende Gewerbegebiet. Der räumliche Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt liegt südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schlöten“ sowie südöstlich des Stadtteils Wiedenest. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich vorrangig Gewerbebetriebe. Insgesamt umfassen die zwei Änderungsbereiche eine Gesamtfläche von ca. 2,49 ha.

Die Änderung umfasst zwei Teilbereiche. Diese werden nachfolgend beschrieben:

- **Änderungsbereich 1:**
Der Bereich ist umgrenzt von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im nordöstlichen Bereich geht dieser fließend in die Landschaft über.
- **Änderungsbereich 2:**
Im Norden und im Osten grenzt der zu ändernde Bereich an land- und forstwirtschaftliche Fläche, die in die freie Landschaft übergeht. Im südlichen grenzt er an eine Waldfläche und im westlichen Bereich an zurzeit genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die exakte Abgrenzung ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

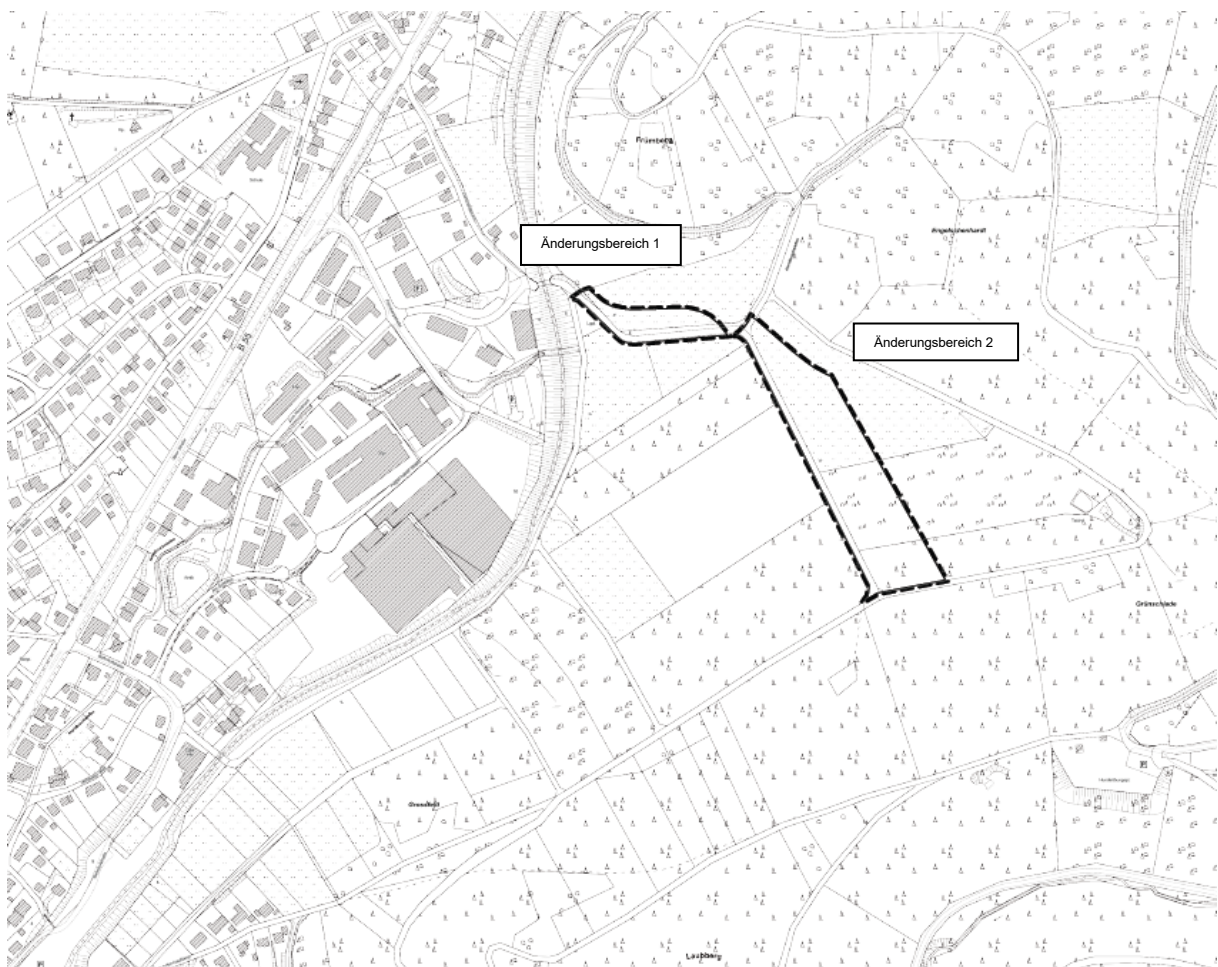


Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan weist entsprechend des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt einen größeren Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus.



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

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des künftig aufzustellenden Bebauungsplans bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche dar und dokumentiert damit die grundsätzliche planerische Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung.

Die in der Bestandskarte abgegrenzten Änderungsbereiche befinden sich entlang der nord-östlichen Grenze der bestehenden gewerblichen Bauflächen und bilden den Übergang in den bislang nicht baulich genutzten Außenbereich. Für diese Teilflächen weist der Flächennutzungsplan gegenwärtig land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen aus. Sie grenzen unmittelbar an die vorhandenen gewerblichen Strukturen an und sind durch eine entsprechende Nutzungsvorprägung im Umfeld gekennzeichnet, ohne jedoch selbst bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden zu sein.

Insgesamt zeigt die Bestandsdarstellung somit eine klare funktionale Gliederung zwischen den bereits entwickelten gewerblichen Bauflächen und den angrenzenden, bislang land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Erweiterungsbereichen.

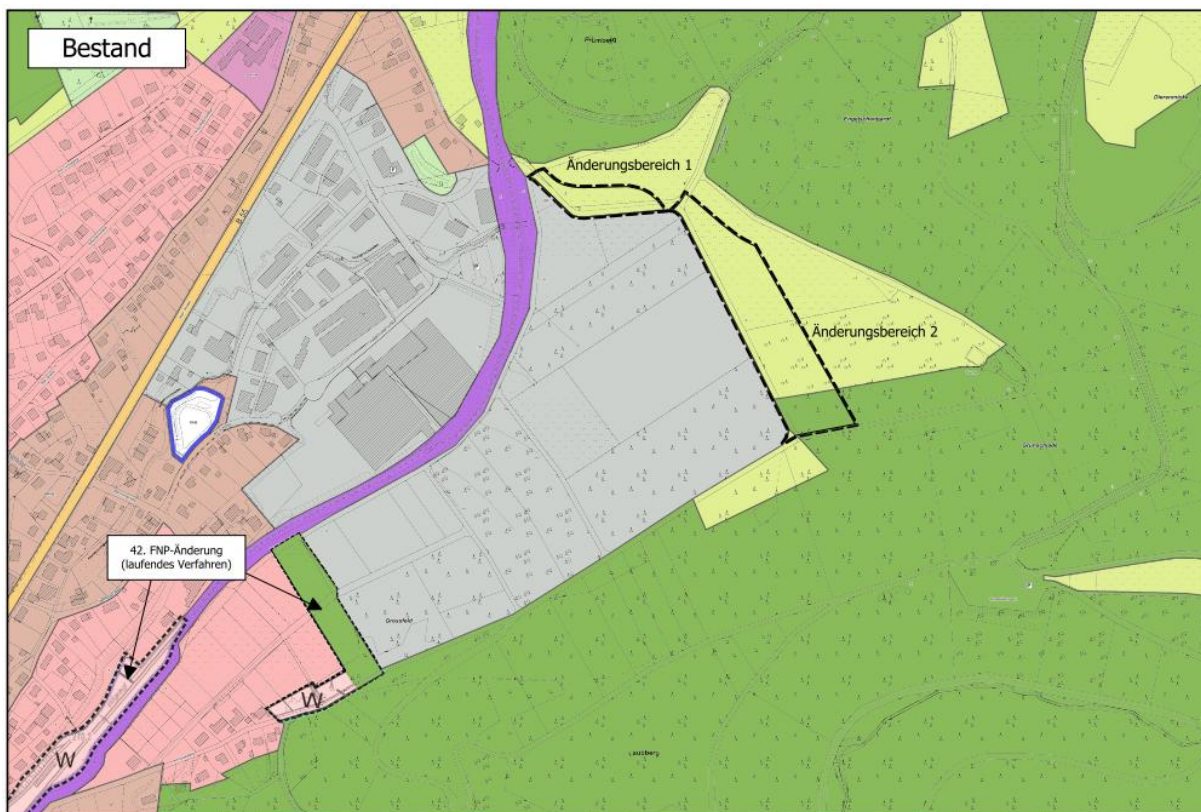


Abbildung 3: Flächennutzungsplan im Bestand (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

2.3 Landschaftsplan

Der rechtsgültige Landschaftsplan Nr. 3 „Bergneustadt-Eckenhagen“ des Oberbergischen Kreises stellt die Flächen der 43. Flächennutzungsplanänderung als eine Fläche dar, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet.

Sonstige naturräumliche Bestimmungen wie z. B. aus dem OKuLa (Oberbergisches Kulturlandschaftsprogramm), dem Biotopkatasert oder dem Biotopverbund sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

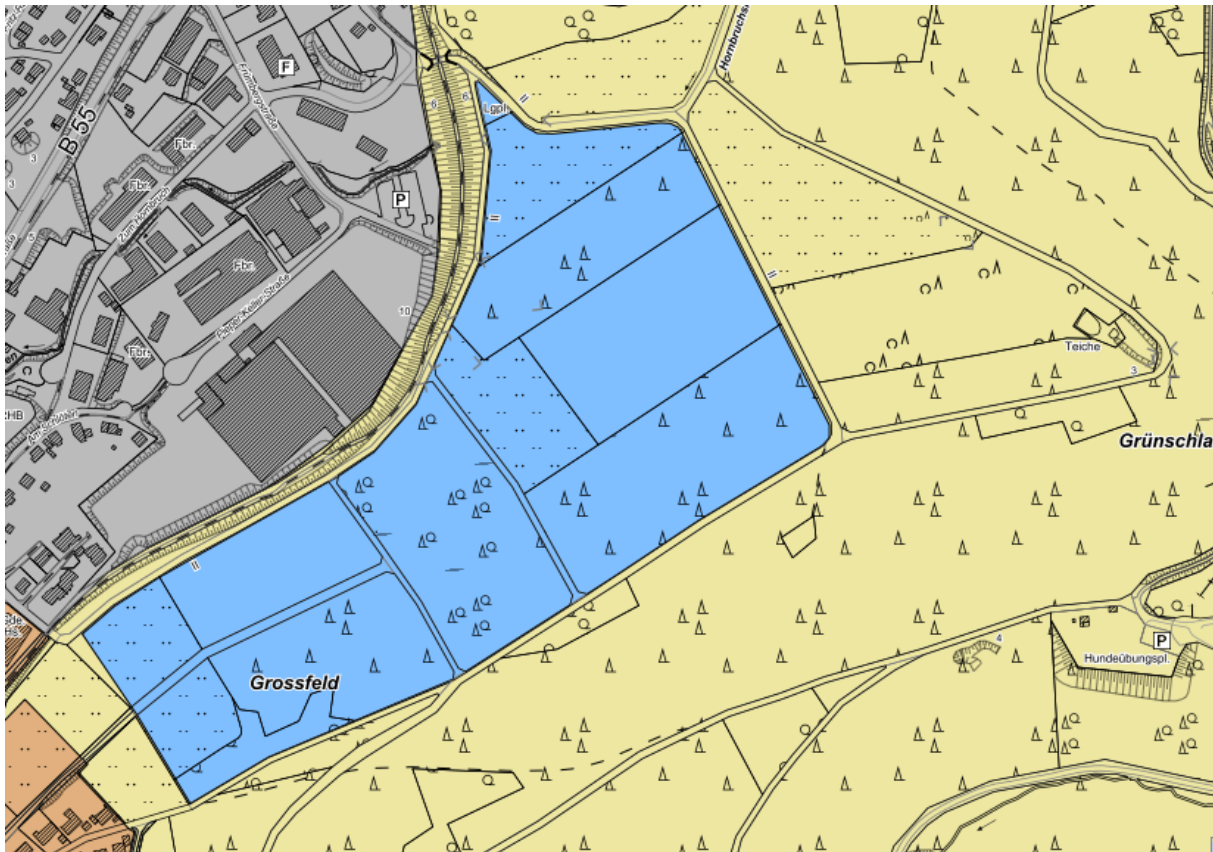


Abbildung 4: Landschaftsplan Nr. 3 (ohne Maßstab) © Geobasis NRW 2023

2.4 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der 43. Flächennutzungsplanänderung befindet sich südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schlöten“, welches zwischen den Ortsteilen Wiedenest und Pernze an die Olper Straße (Bundesstraße 55) erschlossen ist. Diese erschließt das Plangebiet auch überregional an die Bundesautobahnen 4 und 45.

Mit dem an den Änderungsbereich angrenzenden Bergischen Panoramaradweg ist auch eine gute Radwegeverbindung Richtung Bergneustadt und Drolshagen vorhanden. Der Änderungsbereich wird über ein neues Brückenbauwerk an das bestehende Gewerbegebiet erschlossen.

Für die Kanalisation sind im Plangebiet neue Anschlüsse herzustellen. Diese können jedoch an das bestehende Netz des vorhandenen Gewerbegebietes anschließen.

2.5 Starkregen

Aufgrund der Topographie, welche ein Gefälle Richtung Norden aufweist, ist das Gebiet in Hinblick auf die Extremwetterereignisse durch den Klimawandel besonders zu betrachten. Zur Betrachtung wird eine Starkregenhinweiskarte für ein „extremes Ereignis“ des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie herangezogen.

Hierbei ist festzustellen, dass das Bestandsgewerbegebiet durch Starkregenereignisse gefährdet ist. In dem dargestellten Szenario treten Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s als auch Wasserhöhen von 2 bis 4 Metern auf. Insbesondere im Bereich der geplanten Zufahrt besteht die Gefahr, dass sich das den Hang herabfließende Wasser dort konzentriert. Entlang des Hornbruchsiefen bestehen zudem Konzentrationsbereiche für hohe Fließgeschwindigkeiten.

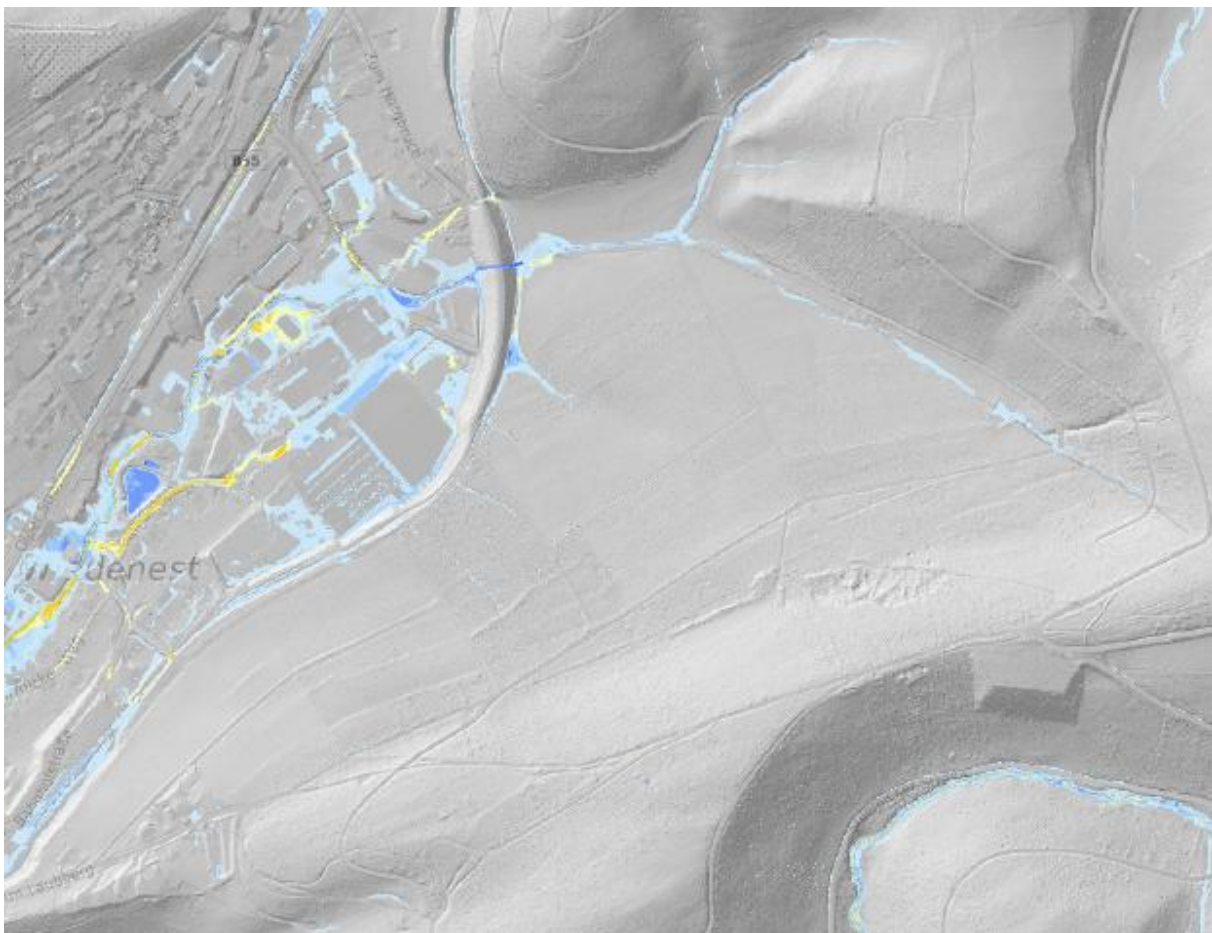


Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020) (ohne Maßstab)

Darüber hinaus sind auch westlich entlang der Gebietseingrenzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „GE Schlöten II“ anstauende Wassermengen zu prognostizieren. Hohe Fließgeschwindigkeiten des Wassers sind vor allem östlich des Radwegs zu erwarten. Dies wird im weiteren Verlauf des Verfahrens näher betrachtet.

2.6 Artenschutz

Zu dem Bebauungsplan Nr. 67 – GE Schlöten II wurden die Artenschutzprüfungen Stufe 1 und Stufe 2 durch das Planungsbüro Schumacher, Wiehl, durchgeführt. Diese werden auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes näher betrachtet.

2.7 Natur und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan bereitet mögliche bauliche Nutzungen lediglich vor. Erst mit Umsetzung der Planung, basierend auf den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), erfolgt ein Eingriff in Natur- und Landschaft. Der naturschutzrechtliche Fachbeitrag, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren erarbeitet wird, erfasst und bewertet. Darin werden außerdem geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Planungsbereich beschrieben, die im Bebauungsplan Nr. 67 (Parallelverfahren) planungsrechtlich festgesetzt bzw. zugeordnet werden. Dieser wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

3 Inhalt der 43. Flächennutzungsplanänderung

3.1 Gewerbliche Bauflächen

In den Änderungsbereichen sollen gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Diese dienen als Arrondierung der bereits dargestellten behördenverbindlichen gewerblichen Bauflächen.

Es wird die planerische Zielsetzung verfolgt, das Wirtschaftswachstum zu fördern und somit Arbeitsplätze zu schaffen. Zugleich wird hiermit der topographischen Situation entsprochen, welche eine an den Höhenlinien orientierte Erschließung erfordert. Hierdurch wird eine höhere Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahmen erzielt.

Der Bebauungsplan Nr. 67 „GE Schlöten II“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt werden soll, verfügt über einen Geltungsbereich von ca. 24,6 ha. Da jedoch ein Großteil des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan entsprechend der Zielsetzungen korrekt dargestellt wird, ist für den Großteil des Bebauungsplangebietes keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die nachfolgend dargestellten erforderlichen Änderungsbereiche 1 und 2.

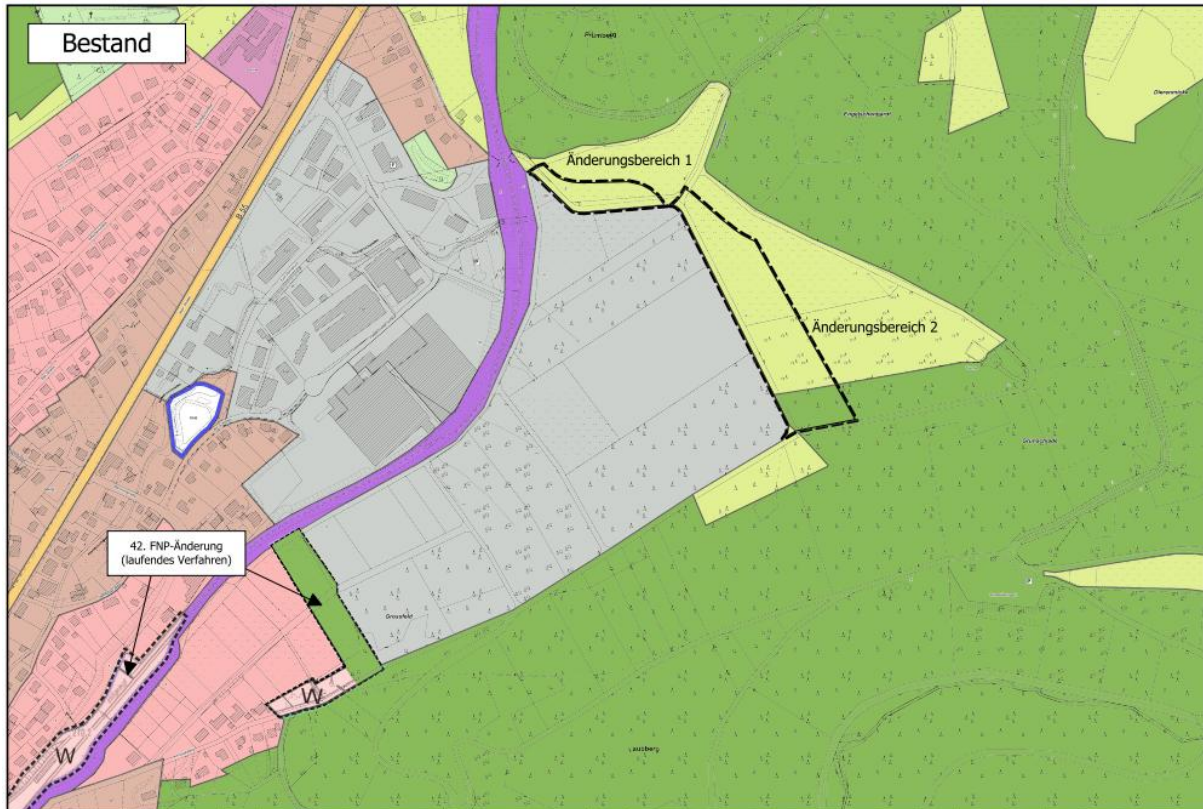


Abbildung 6 Gültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

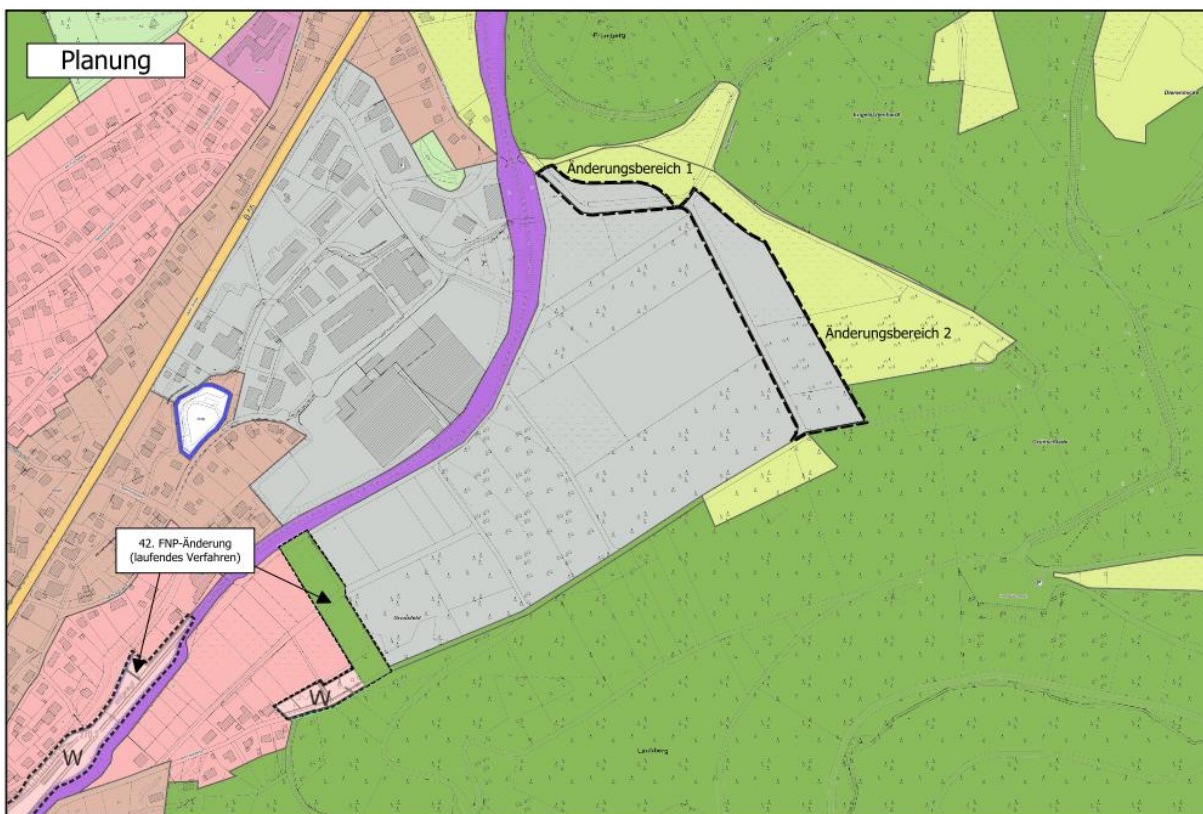


Abbildung 7: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab) © Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Der Landrat

3.2 Inanspruchnahme von Flächen für Wald und für Landwirtschaft

In den Änderungsbereichen 1 und 2 werden gemäß dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt eine Inanspruchnahme von Flächen für Wald als auch Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Für diese Flächen ist künftig die Darstellung als gewerbliche Baufläche geplant. Insgesamt sollen ca. 2,13 ha Fläche für die Landwirtschaft sowie 0,36 ha Fläche für Wald zugunsten von Bauflächen umgewandelt werden. Jedoch wird hier die forstwirtschaftlich dargestellte Fläche bereits jetzt für eine Weihnachtsbaumkultur genutzt und wird somit auch der in der Realnutzung als landwirtschaftliche Fläche betrachtet.

Um die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung zu minimieren und einen Ausgleich zu schaffen, werden Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

Insgesamt dient die Darstellung von gewerblicher Baufläche unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche dazu, die wirtschaftliche Entwicklung der Region voranzutreiben, indem hier die topographischen Verhältnisse in einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis betrachtet werden. Gleichzeitig werden die ökologischen Belange berücksichtigt und ausgeglichen.

3.3 Flächenbilanz

Nutzung	Bestand (ca. ha)	Planung (ca. ha)
Gewerbliche Bauflächen	-	2,49
Flächen für Landwirtschaft	2,13	-
Flächen für Wald	0,36	-
Gesamt	2,49	2,49

4 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird gegenwärtig durch das Planungsbüro Schumacher, Wiehl, erarbeitet. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle ergänzt und nach Erfordernis in die Planung integriert, sobald diese vorliegen.

5 Anlagen

- Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 16.03.2009