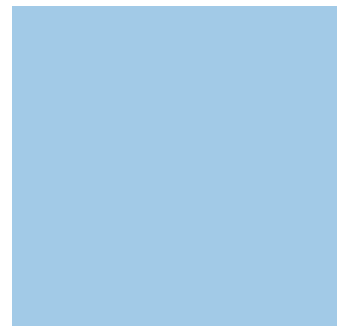
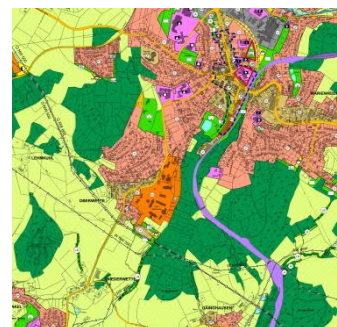
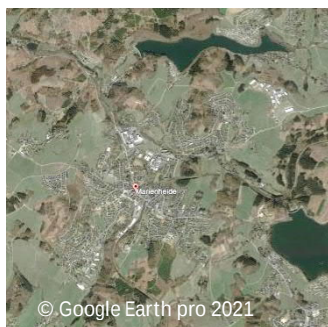




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

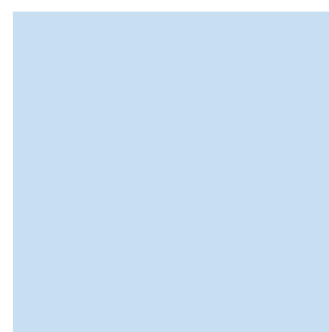


Gemeinde Marienheide
Flächennutzungsplan Neuaufstellung
Begründung – Entwurf



Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. Sabine Wagener
M. Sc. Elke van der Kind
Cand. M. Sc. Jens Lehnen

Köln, Juli 2022



Geschäftsführende
Gesellschafter:innen:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	7
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Flächennutzungsplanung	7
1.2	Funktion, Aufgaben und Inhalte des FNP	8
1.3	Verfahren	10
2	Rahmenbedingungen	14
2.1	Lage im Raum	14
2.2	Verkehrliche Anbindung	15
2.3	Historische Entwicklung	16
3	Demographie und Wohnen	18
3.1	Räumliche Struktur und Bevölkerungsverteilung	18
3.2	Strukturkonzept 2040	19
3.3	Bevölkerung	20
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	21
3.3.2	Natürliche Bevölkerungsbewegung	23
3.3.3	Wanderungsbewegungen	23
3.3.4	Bevölkerungsprognose	25
3.4	Entwicklung des Wohnungsbestands	28
3.5	Wohnbauflächenbedarfsprognose	30
3.6	Flächenbedarfe	33
3.7	Standortverteilung	33
3.8	Bilanzierung und Neuausweisungen	33
4	Arbeitsmarkt und Wirtschaft	35
4.1	Vorbemerkung	35
4.2	Arbeitsmarktdaten	35
4.3	Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	36
4.4	Arbeitslosenzahlen	37
4.5	Gewerbeflächen: Ausgangssituation und Zielsetzung	39
4.6	Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf	41
4.7	Bilanzierung und Neuausweisungen	43
4.8	Handel	44
4.9	Tourismus und Naherholung	45
4.10	Landwirtschaft	46
4.11	Forstwirtschaft	46
5	Planungsvorgaben	47
5.1	Kommunale Selbstverwaltung und übergeordnete Planungsebenen	47
5.2	Raumordnung und Landesplanung	48
5.3	Regionalplanung	50
5.4	Überörtlich bedeutsame Verkehrswege	53



5.5	Hauptversorgungsleitungen	53
5.6	Wasserrechtliche Bestimmungen	55
5.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Kulturlandschaft	56
5.8	Planungen des Oberbergischen Kreises	57
5.8.1	Landschaftsplan Nr. 1	57
5.8.2	Schulentwicklungsplan	58
5.8.3	Industrie- Gewerbeflächenkonzept für den Oberbergischen Kreis	58
5.8.4	Nahverkehrsplan Oberbergischer Kreis	59
5.8.5	Breitbandversorgung	60
5.8.6	Förderprogramme	60
5.9	Formelle und Informelle Planungen der Gemeinde Marienheide	60
5.9.1	Rechtswirksame Bebauungspläne und Ortslagensatzungen	61
5.9.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für den Ortskern von Marienheide	61
5.9.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	62
5.9.4	Kindergartenbedarfsplan	62
5.9.5	Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen	62
5.9.6	Abwasserkonzept für die Jahre 2016 – 2021	63
5.9.7	Windenergie	63
5.9.8	Strukturkonzept Brucher Talsperre	63
5.9.9	Klimaschutzkonzept	64
6	Planinhalte	65
6.1	Vorbemerkung	65
6.2	Zusammenfassung der wesentlichen Bauflächenneuausweisungen	67
6.3	Wohnbauflächen	68
6.4	Gemischte Bauflächen	70
6.5	Gewerbliche Bauflächen	71
6.6	Sondergebiete (SO)	72
6.7	Flächen für den Gemeinbedarf	74
6.8	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	75
6.9	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerung	76
6.10	Grünflächen	77
6.11	Wasserflächen	77
6.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	78
6.13	Flächen für die Landwirtschaft	78
6.14	Flächen für Wald	79
6.15	Zentraler Versorgungsbereich	79
7	Flächenbilanz	80
8	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	82
8.1	Flächen für den Luftverkehr	82
8.2	Bahnanlagen	82



8.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	82
8.4	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	82
8.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	82
8.6	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	83
8.7	Talsperrenplanung	83
8.8	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	83
9	Hinweise	84
9.1	Überörtliche Verkehrswege	84
9.2	Leitungstrassen	84
9.3	Bahnstreckenausbau	84
9.4	Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (Leppe und Sülz)	84
9.5	Gewässer	84
9.6	Niederschlagswasserbeseitigung	84
9.7	Bergbau	85
9.8	Bodendenkmale	85
9.9	Bodenschutz	85
9.10	Erdbebebenzone	85
9.11	Kampfmittel	85

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Flächennutzungsplanung

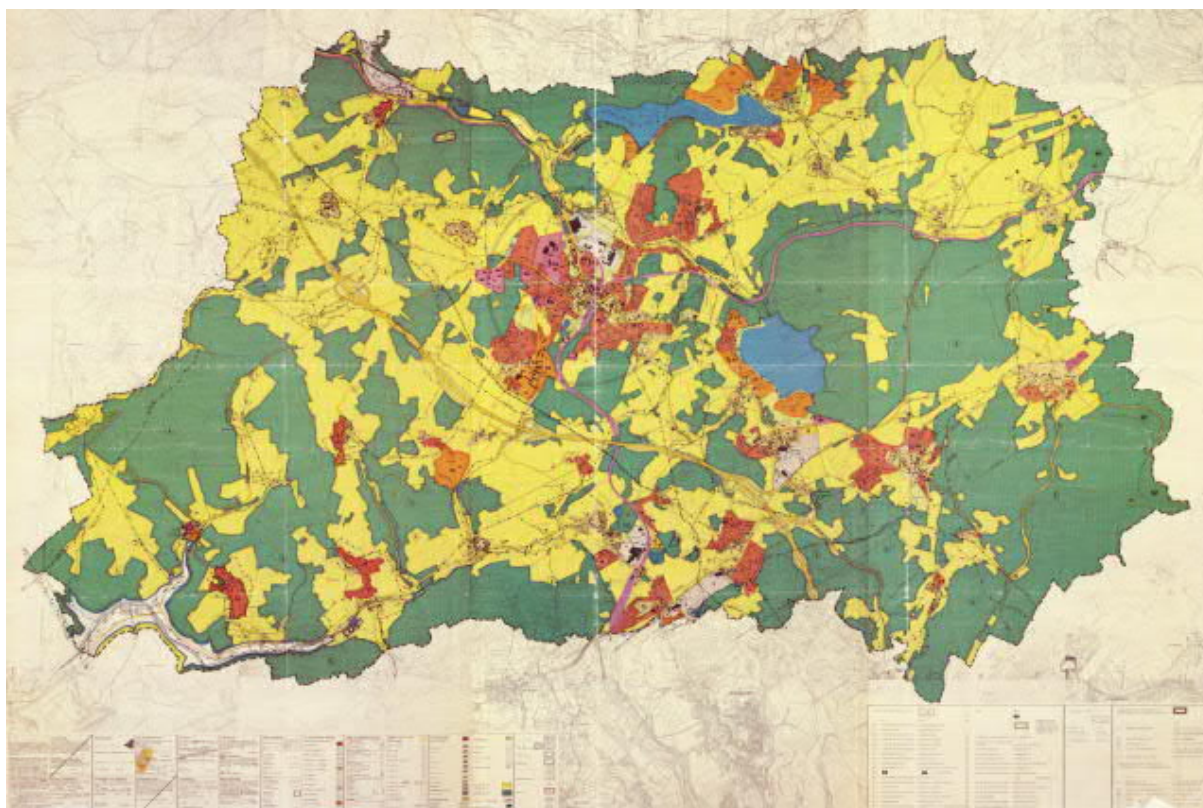
Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) *"Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist"*. Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Marienheide wurde in den 1980er Jahren erarbeitet und ist seit dem Jahr 1982 rechtswirksam.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Gemeinde haben sich seitdem erheblich geändert und der Flächennutzungsplan wurde den Erfordernissen der Stadtentwicklung mehrfach angepasst. Durch seine insgesamt 82 (Stand Dezember 2019) rechtswirksamen Änderungen hat der Flächennutzungsplan zunehmend an Steuerungsfähigkeit

verloren. Die Erforderlichkeit für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Marienheide besteht aufgrund folgender Gegebenheiten:

- Die Grundzüge des Flächennutzungsplans stammen aus den 1980er Jahren und entsprechen damit nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung.
- Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung, sowie Änderungen und Entwicklungen der städtebaulichen Ziele ändern die planerischen Rahmenbedingungen.
- Veränderungen bei der Einbeziehung der Umweltbelange in die Planung erfordern eine neue Betrachtung.
- Zahlreiche Gesetzesnovellierungen führen zu geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen.
- Veränderte Aussagen und Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1982



Quelle: Gemeinde Marienheide



Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die planerische Gesamtkonzeption für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets zum Ziel. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten ca. 15 bis 20 Jahre sollen aufgezeigt und nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 BauGB planerisch vorbereitet werden. Im neuen Flächennutzungsplan werden grundlegende Aussagen zur künftigen Bodennutzung getroffen, um als übergeordnetes Steuerungselement eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dabei wird der Flächennutzungsplan so detailliert wie nötig und so allgemein wie möglich gehalten.

1.2 Funktion, Aufgaben und Inhalte des FNP

Die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan nach den §§ 1 und 5 BauGB umfasst das gesamte Gemeindegebiet und stellt *„die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“* dar.

Damit bildet er die Grundlage und setzt den Rahmen für die nachfolgenden Bebauungspläne, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB). Er dient der Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Gemeindegebietsflächen, indem er Aussagen über die Nutzung der bebauten und bebaubaren sowie der nicht bebauten und auch künftig von Bebauung freizuhaltenden Flächen trifft. Entsprechend seines vorbereitenden Charakters erfolgt die Darstellung nur in Grundzügen und nicht parzellenscharf, wobei die unterschiedlichen Nutzungsansprüche in Bezug auf ihre grundsätzliche Vereinbarkeit zu koordinieren sind.

Der Flächennutzungsplan hat für die Gemeinde Bindungswirkung in Form des Entwicklungsgebots, für die Genehmigung von Einzelvorhaben im Außenbereich sowie gegenüber den Fachplanungen (§ 7 BauGB), entfaltet jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Eigentümern und Nutzungsberechtigten von Grundstücken. Er stellt einen Orientierungsrahmen für nachfolgende Planverfahren dar, durch die verbindliches Baurecht geschaffen wird. Für die Kommunen im Bundesland Nord-

rhein-Westfalen (NRW) folgt daraus, dass in jeder Kommune ein Flächennutzungsplan bestehen muss, der die aktuellen planungspolitischen Ziele widerspiegelt.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a Baugesetzbuch ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (eigenständiger Bericht) zu erstellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Planungshorizont

Das Baugesetzbuch enthält keine Regelungen über den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans. Aufgrund der Zeiträume, die z. B. zur Entwicklung neuer Baugebiete benötigt werden, ist davon auszugehen, dass ein Flächennutzungsplan die Bodennutzung für einen Zeitraum von 15 Jahren - erfahrungsgemäß eher 20 Jahren - festlegt. Damit werden die Planungsaussagen für die Gemeinde Marienheide zeitlich etwa bis in das Jahr 2040 reichen können. Sie sind nur in ihren Grundzügen dargestellt und beschränkt auf die vorhersehbaren Bedürfnisse.

Leitgedanke

Im Diskussionsprozess um die Stadtentwicklung können in der Flächennutzungsplanung nicht alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der nächsten 15 bis 20 Jahre planerisch übersetzt werden. Der Flächennutzungsplan ist insoweit ein Instrument, das verschiedene Optionen der verbindlichen Bauleitplanung offen lassen muss, die ihrerseits durch die Praxis, also durch die konkreten Interessen und die Kreativität aller Beteiligten, kontinuierlich neue Impulse erhält.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Marienheide wurde, aufgrund der vorhersehbaren wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung sowie zur Eröffnung von Optionen versucht, möglichst viele Bauflächen in die planeri-



sche Perspektive zu bringen. Absicht war dabei nicht, die dargestellten Flächen alle und in Gänze einer Entwicklung zuzuführen, vielmehr sollten Entscheidungsmöglichkeiten für oder gegen bestimmte Flächen eröffnet und die regionalplanerisch errechneten Bedarfsoptionen für Wohnen und Arbeiten mindestens ausgeschöpft werden.

Die Umsetzung dieses Leitgedankens ist jedoch begrenzt durch die tatsächliche Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Im Neuaufstellungsverfahren hat sich insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gezeigt, dass restriktionsarme Flächen, sowohl für gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen im Gemeindegebiet Marienheide nur in begrenztem Maße vorzufinden sind.

Unter Einberechnung der Reserveflächen kann der Bedarf für Wohnen und Gewerbe bis 2040 in Marienheide deshalb nur annähernd gedeckt werden.

Eine Eröffnung von Entscheidungsmöglichkeiten und planerischen Spielräumen ist damit nur bedingt gegeben und wird im FNP Marienheide Wesentlichen durch die Darstellung von Bauflächen gemäß §1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht von Baugebieten nach §1 Abs. 2 BauNVO erreicht.

Allgemeiner Inhalt und Bestandteile des FNP

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dies umfasst:

- Darstellungen, die die Planungsziele der Gemeinde wiedergeben, differenziert nach Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, Darstellungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie Darstellungen der sonstigen Nutzung von Flächen. Mögliche Inhalte sind in § 5 Abs. 2 BauGB aufgeführt.
- Kennzeichnungen, die eine Nutzung der betreffenden Flächen in besonderem Maße einschränken können (z.B. Bergbau-, Überschwemmungs- oder Altlastenbereiche).
- Nachrichtliche Übernahmen bestehender Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffen wurden.

- Vermerke von Planungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen konkret beabsichtigt, aber noch nicht realisiert sind.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke übernehmen in der Planzeichnung lediglich Hinweiskfunktionen und unterliegen auch keiner Genehmigungspflicht. Ihre Rechtswirkung ergibt sich aus den für die Planung oder sonstige Nutzungsregelung maßgeblichen anderen Vorschriften.

Der Flächennutzungsplan setzt sich zusammen aus:

- der Planzeichnung im Maßstab 1 : 10.000 mit Zeichenerklärung
- der Begründung (Textteil 1) und
- dem Umweltbericht (Textteil 2)
- mit Anhängen, wie z. B. Flächensteckbriefen und Themenkarten.

Rechtsgrundlagen

Inhalte und Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans basieren auf folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.11.2015 (GV.NRW. S. 741)



Darüber hinaus werden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen - in der jeweils aktuellen Fassung - berücksichtigt:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung (RoV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)
- Landesplanungsgesetz (LPIG)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG)
- Landesforstgesetz NRW (LFoG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für

den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

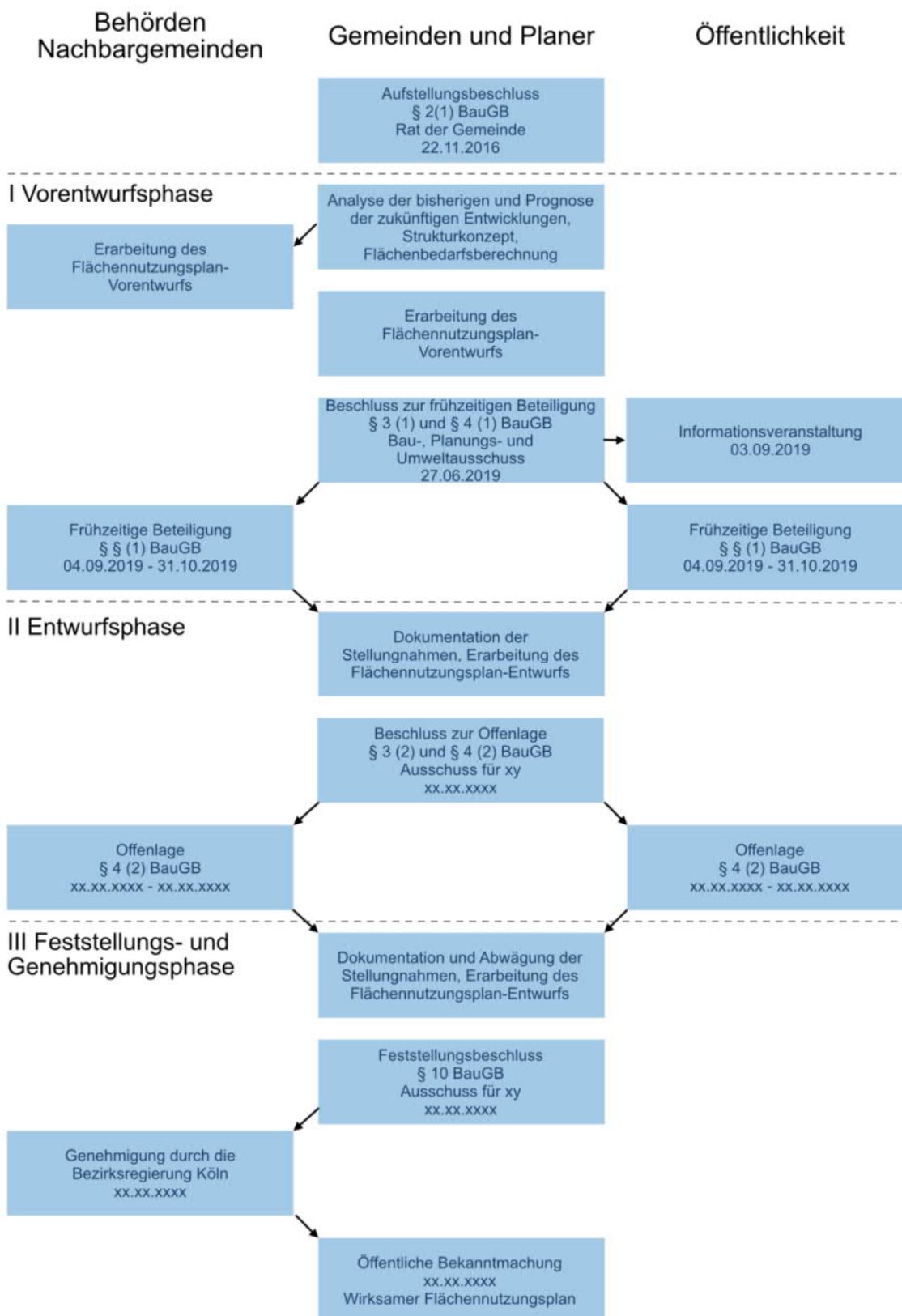
- Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 22.09.2008
- Runderlass für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018.

1.3 Verfahren

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist in den §§ 2 bis 6 BauGB geregelt, die durch das Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) ergänzt werden. Die wesentlichen Verfahrensschritte des FNP-Aufstellungsverfahrens in Marienheide sind in der folgenden Grafik dargestellt. Die Zeitschiene für zukünftige Verfahrensschritte kann sich durch Unwägbarkeiten im weiteren Verfahren, wie z. B. der Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung, ändern.



Abbildung 2: Verfahrensablauf Neuaufstellung Flächennutzungsplan in der Gemeinde Marienheide



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Aufstellungsbeschluss

Das förmliche Verfahren zur FNP-Neuaufstellung hat am 22. November 2016 mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats begonnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... im ... der Gemeinde Marienheide ortsüblich bekanntgemacht.

FNP-Vorentwurf

Zu Beginn des Planungsprozesses ist der Vorentwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Dabei wurden vorhandene gemeindliche Planungen (Flächennutzungsplanänderungen, Bebauungspläne, Satzungen etc.) sowie weitere Fachplanungen, wie beispielsweise der Landschaftsplan ausgewertet und als planerische Vorgaben der Neuaufstellung erfasst und berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden Gespräche mit Fachbehörden und Planungsbeteiligten geführt (sog. Scoping), die Hinweise zu verschiedenen Themen und Flächen gegeben haben und die Ziele und Grundsätze des Gemeindeentwicklungskonzepts auf ihre Verankerung im Flächennutzungsplan untersucht. In einem nächsten Schritt wurden alle Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans auf ihren Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Anschließend wurden Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung identifiziert, in Flächensteckbriefen dargestellt und mögliche Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten (Umwelt-) Schutzgüter ermittelt und bewertet. Grundlage hierfür waren Bereisungen, städtebauliche und umweltfachlichen Ersteinschätzungen.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellte einen ersten Planungsstand dar und diente als Diskussions- und Beteiligungsgrundlage für den weiteren Planungsprozess.

Landesplanerische Anfrage

Die Anfrage gemäß § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde mit Schreiben vom 23. Juli 2019 auf Grundlage des FNP-Vorentwurfs, Stand Juli 2019 gestellt.

Mit Schreiben vom 19. Februar 2020 hat die Bezirksregierung Köln die landesplanerische Anpassung grundsätzlich bestätigt.

Für vier, im Vorentwurf geplante Bauflächenneuausweisungen und bestimmte Flächen für Landwirtschaft und Wald an der Leppe, wurde die landesplanerische Anpassungsbestätigung nicht erteilt, da die Darstellungen, nach Auffassung der Oberen Planungsbehörde, nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung, entsprechen würden:

- Gewerbliche Baufläche Griemeringhausen
- Gewerbliche Baufläche Flugplatz Meinerzhagen
- Wohnbaufläche in Wernscheid
- Wohnbaufläche in Kattwinkel
- Flächen für Landwirtschaft und Wald entlang der Leppe.

Für einige der beabsichtigten Plandarstellungen wurde die landesplanerische Anpassung nur unter Vorbehalt bestätigt:

- Wohnbauflächen in Ortsteilen, die im regionalplanerischen Freiraum liegen
- Sondergebiet Reitplatz Kempershöhe
- Sondergebiet Wochenendhausgebiet
- Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Gemischte Bauflächen
- Bauflächen in Überschwemmungsgebieten.

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln enthält ferner Hinweise im Hinblick auf Planbegründung, Umweltbericht, Nachvollziehbarkeit von Planinhalten und die Lesbarkeit von Plandarstellungen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanvorentwurfs fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zielsetzung der frühzeitigen Beteiligung war es, die Öffentlichkeit über Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.



Das Baugesetzbuch macht keine Vorgaben für das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung. Aufgrund der Komplexität und großen Reichweite der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hatte die Verwaltung einen großzügigen Beteiligungszeitraum gewählt. So hatten die Bürgerinnen und Bürger in der Zeit vom 4. September bis zum 31. Oktober 2019 Gelegenheit, sich zur FNP-Neuaufstellung zu äußern. Im Beteiligungszeitraum konnten die Planunterlagen des Vorentwurfs sowohl im Fachbereich Bauen und Planen im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstr. 20, während der Dienststunden als auch auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide eingesehen werden.

Darüber hinaus wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt, die nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 22. August 2019 am 3. September 2019 um 19.00 Uhr im Pädagogischen Zentrum der Gesamtschule Marienheide stattfand. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich hier über das Instrument des Flächennutzungsplans, die Verfahrensschritte zur Neuaufstellung, die Vorentwurfsinhalte sowie die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung informieren. Im Nachgang zu einer Präsentation der vorgenannten Punkte wurden allgemeine Fragestellungen und Anregungen aufgenommen, beantwortet und protokolliert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Nach einer schriftlichen Aufforderung zur Stellungnahme hatten die Träger öffentlicher Belange vom 4. September bis zum 31. Oktober 2019 Gelegenheit, sich zum FNP-Vorentwurf zu äußern.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung gingen insgesamt 42 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 26 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der Gemeinde Marienheide ein. Der Ausschuss für

Umwelt und Klima (AKU) der Gemeinde Marienheide (Nr. 27) hat in seiner Sitzung am 14. April 2021 keine Stellungnahme zum FNP abgegeben.

Zur Auswertung wurden sämtliche Stellungnahmen räumlich verortet (Fläche, Ortsteil etc.) und nach Themen und Inhalten sortiert. Die Gemeindeverwaltung hat den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss im Dezember 2019 über die wesentlichen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen informiert.

In seiner Sitzung am 6. Mai 2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über die Gegenüberstellung der einzelnen Stellungnahmen mit zugeordneten Abwägungsvorschlägen beraten und ist bei dieser „Zwischenabwägung“ den Empfehlungen der Verwaltung gefolgt.

Aus einer Fraktion wurde dabei gewünscht, auf einen Teil der Wohnbauflächenausweisung „Schar der Kopf“ zu verzichten, die aus dem aktuell rechtswirksamen FNP in die Neuaufstellung übernommen worden ist und bei der es sich nicht um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt. Für diese Flächenausweisung wurde zum FNP-Entwurf ergänzend ein Flächensteckbrief angefertigt, in dem die potenziellen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfasst und bewertet wurden. Die Darstellung von Wohnbauflächen in dem betroffenen Bereich wurde im FNP-Entwurf beibehalten.

FNP-Entwurf

Der Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht einschließlich Anlagen wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und des Ergebnisses der Zwischenabwägung vom 6. Mai 2021, der landesplanerischen Stellungnahme vom 19. Februar 2020 sowie aktueller Nutzungsanforderungen, die sich während des weiteren Planungsprozesses ergeben haben, erarbeitet.

Nach dem Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat am 29. Juni 2021 stellt die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den nächsten Schritt im FNP-Neuaufstellungsverfahren dar.



2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Die kreisangehörige Gemeinde Marienheide liegt im Oberbergischen Kreis und gehört dem Regierungsbezirk Köln an. Es bestehen Gemeindegrenzen mit den Kommunen Gummersbach, Lindlar und Wipperfürth. Im Norden grenzt die Gemeinde Ma-

rienheide an die Städte Kierspe und Meinerzhagen des Märkischen Kreises. Die Großstadt Köln liegt etwa 50 km westlich von der Gemeinde Marienheide.

Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 55 km² und besteht aus insgesamt 52 Ortschaften mit rund 14.000 Einwohnern.

Abbildung 3: Lage im Raum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Prägend für die Gemeinde Marienheide ist das Bergische Land, dessen Eigenart sich in der naturräumlichen Ausstattung des Gemeindegebiets, im Ortsbild und der typischen Fassadengestaltung der Gebäude zeigt. Über 80 % des Gemeindegebiets bestehen aus Wäldern, Grünland und Gewässern. Bei den Gewässern sind die Brucher Talsperre sowie die Lingesetalsperre besonders hervorzuheben.

Marienheide lässt sich in zwei Siedlungsschwerpunkte unterteilen. Den größten bilden der Marienheider Ortskern zusammen mit dem Ortsteil Griemeringhausen. Rodt und Müllenbach bilden zusammen einen weiteren Siedlungsschwerpunkt im Südosten der Gemeinde. Die weiteren Ortschaften weisen überwiegend dörfliche Strukturen auf.

Abbildung 4: Luftbild



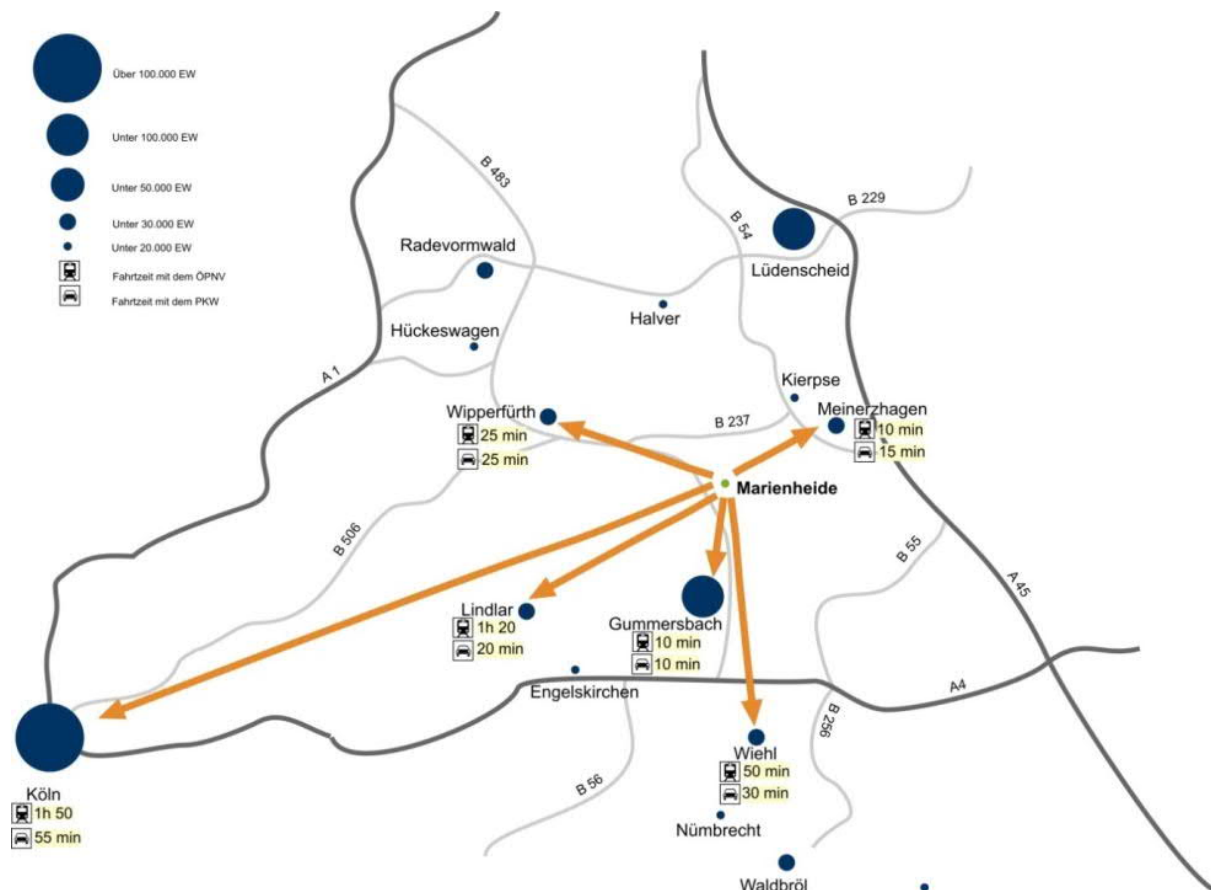
Quelle: GEO-Basis NRW

2.2 Verkehrliche Anbindung

Die B 256 ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen in Marienheide. Sie verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung mitten durch das Gemeindegebiet verbindet Marienheide unter anderem mit den Gemeinden Wipperfürth und der Stadt Gummersbach. Eine Bahntrasse bietet eine direkte Anbindung nach Gummersbach sowie nach Meinerzhagen. Ein direkter Anschluss an die Autobahn besteht in Marienheide nicht.

Durch die direkte Bahnanbindung sind die beiden Städte Gummersbach und Meinerzhagen auch mit dem PKW oder mit dem ÖPNV in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Wipperfürth liegt sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV ca. 25 Minuten entfernt. Die Anbindung an Wiehl, Lindlar und Köln ist mit dem PKW deutlich schneller als mit dem ÖPNV. Die Fahrzeit nach Wiehl beträgt 30 bzw. 50 Minuten, nach Lindlar 20 bzw. 80 Minuten und nach Köln 55 bzw. 110 Minuten.

Abbildung 5: Verkehrliche Anbindung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Historische Entwicklung

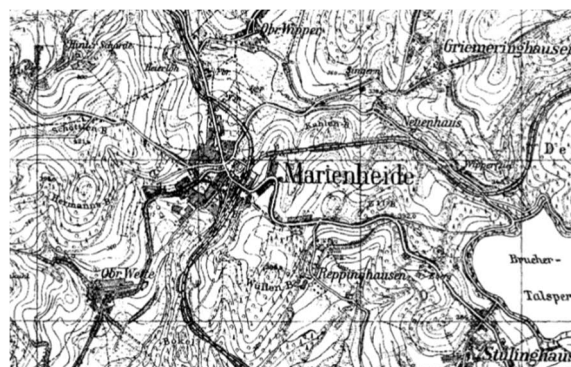
Die Gemeinde Marienheide wurde zum ersten Mal im Jahr 1417 im Zusammenhang mit der Gründung des Dominikanerklosters urkundlich erwähnt. Damals gab es auf der Höhe Böckelsburg eine kleine Ansiedlung. Die Klosterkirche wurde im Jahr 1590 fertiggestellt. Bis ins 19. Jahrhundert war Marienheide nur ein Dorf im Kirchspiel Müllenbach. Im Jahr 1817 lebten 163 Einwohner in Marienheide, 191 in Dannenberg und 178 in Müllenbach.

Durch den Bau der Straße von Hückeswagen nach Müllenbach (heutigen Bundesstraße) wurde Marienheide verkehrlich angebunden und hat an Bedeutung gewonnen. Ein weiterer Wachstumsimpuls war der Bau der Lepestraße. Prägend für die Entwicklung der Gemeinde waren darüber hinaus die Gründung der ersten zwei Industriebetriebe im Jahr 1890 und die Inbetriebnahme der Eisenbahn im Jahr 1892. Ein weiterer wichtiger Aspekt in der

Gemeindeentwicklung war die Erweiterung und Inbetriebnahme der Brucher Talsperre im Jahr 1914.

Das Rathaus der Gemeinde wurde im Jahr 1905 erbaut. Marienheide gehört zum Oberbergischen Kreis, der im Jahr 1931 gegründet wurde.

Abbildung 6: TK25 1936-1945



Quelle: GEO-Basis NRW



Die Entwicklung des Ortskerns wurde durch eine Erweiterung in Richtung Südwesten um 1950 vorangetrieben. Im Jahr 1959 wurden der Flugplatz, der sich sowohl auf dem Gemeindegebiet von Marienheide als auch auf dem der Stadt Meinerzhagen befindet, eröffnet.

Von 1963 bis 1988 war Marienheide Bundeswehr Standort. Zu dieser Zeit waren gleichzeitig bis zu 400 Soldaten in der Gemeinde stationiert. Die Kaserne wurde nach der Schließung 1992 vorübergehend als Altenheim und zu Lagerwecken genutzt. Im Jahr 2003 wurden die Gebäude abgerissen und es entstand eine Einfamilienhaussiedlung.

Teile der Orte Gimborn, Klüppelberg (heute Gogarten), Rönsahl und Teile der Stadt Kierspe wurden im Jahr 1975 im Rahmen der kommunalen Neugliederung in Marienheide eingemeindet. Für das Gemeindegebiet wird Ende der 1970er Jahre ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der 1982 in Kraft tritt.

Der Hauptteil des Ortskerns wurde im Zeitraum von 1979 bis 1985 saniert. Im Zuge dessen wurden einige Häuser abgerissen und neu errichtet. Mit der Bundesstraße 256 wurde im Jahr 1995 eine Umgehungsstraße für den Ortskern Marienheide eingerichtet.

Der Ortsteil Marienheide wurde im Jahr 2000 mit der Bebauung „Auf dem Wüllenberg“ erweitert. Im Jahr 2007 wurde der Ortskern von Gimborn unter Denkmalschutz gestellt.

Die im Jahr 1989 aufgegebene Raketenstation in Griemeringhausen wurde im Jahr 2002 abgerissen, und es entstand ein Industrie- und Gewerbegebiet an diesem Standort. Im darauf folgenden Jahr wurde das Gewerbegebiet in Rodt erweitert.

3 Demographie und Wohnen

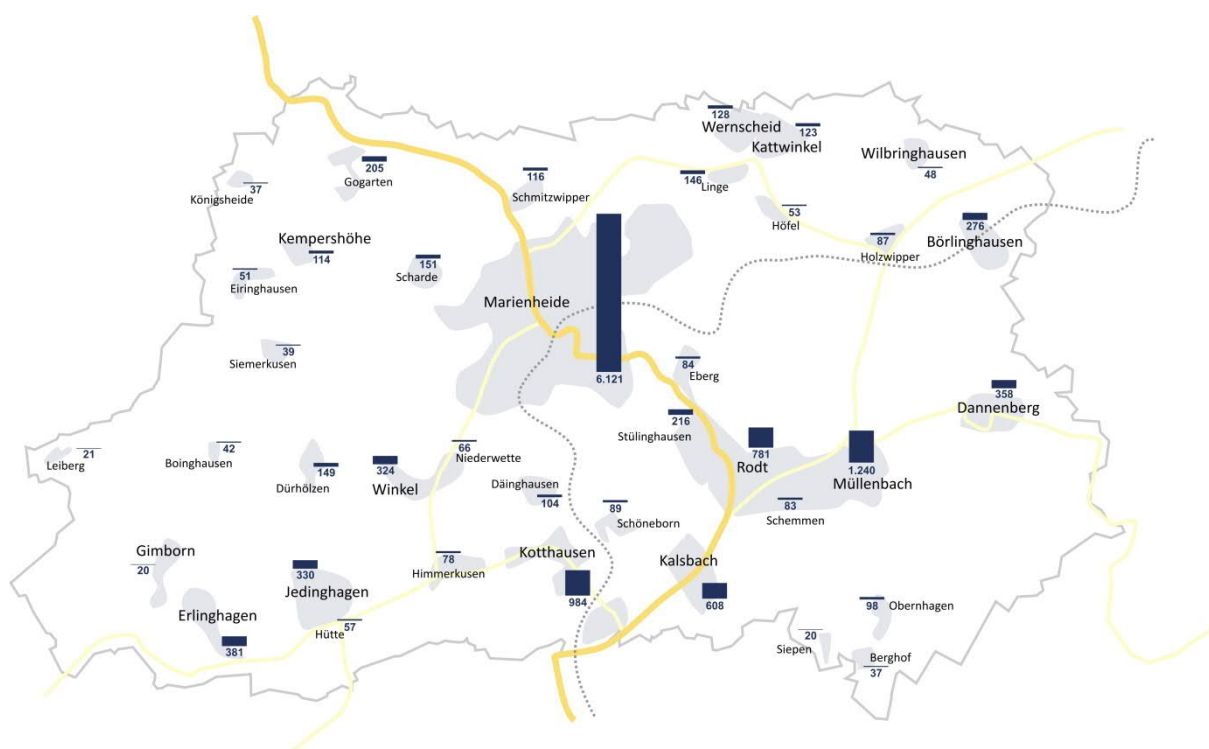
3.1 Räumliche Struktur und Bevölkerungsverteilung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind einerseits gesamtstädtische Aussagen zur bisherigen und künftigen Entwicklung – vor allem der Bevölkerung – erforderlich, zum anderen bedarf es einer differenzierten Betrachtung der einzelnen Teilbereiche, um räumliche Aussagen treffen zu können. Als Grundlage wurden Struktur und Gliederung der Gemeinde betrachtet.

Die heutige Struktur der Gemeinde Marienheide ist durch die naturräumlichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen sowie eine polyzentrische, dörfliche Struktur gekennzeichnet.

Wie die folgende Abbildung zeigt, liegen die Siedlungsschwerpunkte in den Ortsteilen Marienheide mit ca. 6.120 Einwohnern sowie Müllenbach und Rodt mit ca. 2.000 Einwohnern. Kleinere Siedlungsschwerpunkte sind die Ortsteile Kotthausen mit ca. 980 Einwohnern und Kalsbach mit ca. 610 Einwohnern. Die anderen Ortsteile der Gemeinde Marienheide liegen im Gemeindegebiet verteilt und haben jeweils weniger als 500 Einwohner.

Abbildung 7: Bevölkerungsverteilung im Gemeindegebiet Marienheide



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Datengrundlage Gemeinde Marienheide)

Im Vergleich zu anderen Kommunen im Oberbergischen Kreis verfügt die Gemeinde Marienheide verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Waldflächenanteil von 45 %.

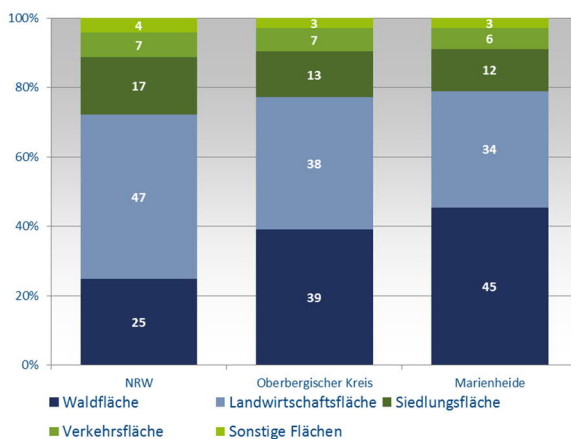
schaftlich genutzter Flächen an der Gemeindegebietsfläche ist hingegen mit 34 % kleiner als im Oberbergischen Kreis (38 %) und im Land NRW (47 %).

Der Freiflächenanteil liegt im Vergleich zum Oberbergischen Kreis bei 39 % und zu Nordrhein-Westfalen (NRW) bei 25 %. Der Anteil landwirt-

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt insgesamt nur 18 % des Gemeindegebiets ein. Damit liegt Marienheide unter dem kreis- und landeswei-

ten Durchschnitt von 20 % bzw. 24 %. Auch die Bevölkerungsdichte liegt mit 247 Einwohnern/km² unter den Vergleichswerten des Kreises mit 297 Einwohner/km² und des Landes NRW mit 526 Einwohner/km².

Abbildung 8: Anteile der Flächennutzung im Jahr 2018



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.2 Strukturkonzept 2040

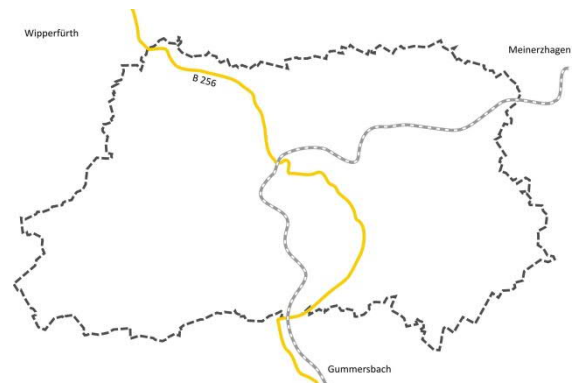
Im Gemeindegebiet gibt es, insbesondere aus naturräumlichen und topografischen Gründen, keine Flächen für die Neuansiedlung von Industriebetrieben und kaum Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbegebieten. Hierfür sind lediglich wenige Brachflächen und mindergenutzte Gewerbegebiete sowie Altlasten belastete Standorte vorhanden, deren Erschließung und Baureifmachung bzw. Wiedernutzung jedoch einen vergleichsweise hohen ökonomischen und technischen Aufwand verbunden sind.

Basierend auf den vorhandenen Strukturen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein Strukturkonzept erstellt, das raumbezogene Grundsätze für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Marienheide abbildet.

Die Entwicklung der Gemeinde Marienheide wird wesentlich durch die vorhandenen Landschaftsräume sowie die Verkehrsinfrastruktur bestimmt. Das Gemeindegebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 256 und durch die von Meinerzhagen über den Ortsteil Marien-

heide nach Gummersbach und Köln verlaufende Bahnlinie geprägt.

Abbildung 9: Strukturkonzept - Rahmen und Grenzen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

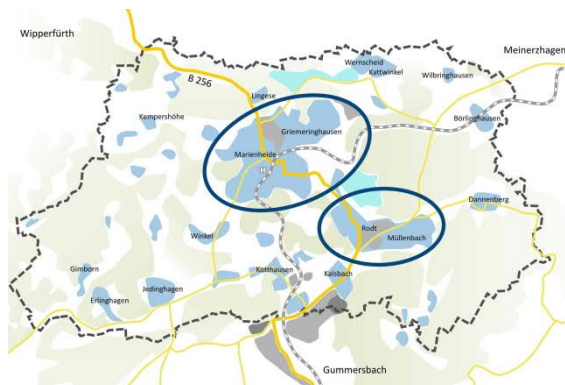
Abbildung 10: Strukturkonzept - Stadtteile



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Siedlungsschwerpunkte konzentrieren sich auf Marienheide und Müllenbach/Rodt. Außerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen sollen auch in den nächsten 15 bis 20 Jahren keine neuen Wohnbauflächen entwickelt werden. Allerdings gibt es in der Gemeinde auch weiterhin einen demographisch bedingten Wohnungsneubaubedarf.

Abbildung 11: Siedlungsschwerpunkte



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Geeignete gemeindeeigene Entwicklungsflächen sind in den Siedlungsschwerpunkten Marienheide/Griesmeringhausen und Müllenbach/Rodt ausreichend gegeben. Hier sollen unter anderem verdichtete Wohngebiete mit preisgünstigem Wohnraum sowie altersgerechte und generationsübergreifende Wohnungen geschaffen werden, denn diese Segmente sind derzeit im Wohnungsmarkt nicht ausreichend vorhanden.

Grundsätzlich soll die heutige Siedlungsstruktur erhalten werden, dennoch bedarf es insbesondere im Ortskern einer Weiterentwicklung um gezielt Flächen, z. B. für Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen, bereitstellen zu können. Die Gemeinde kann den preisgünstigen Wohnungsbau vor allem dann aktiv unterstützen, wenn sie über eigene Flächen verfügt oder private Grundstückseigentümer dazu vertraglich verpflichtet (z. B. Baulandmodell).

Gemäß der Leitlinie Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird auf die Ausweisung von Neubaugebieten außerhalb der Siedlungsschwerpunkte, mit Ausnahme kleinflächiger Arrondierungsflächen, verzichtet. Abseits des Ortskerns soll das Ortsbild mit seiner kleinteiligen Struktur mit offener Einzelhausbebauung und breiten, grüner Vorgärten gesichert werden. In den Außenorten sollen neue Baugrundstücke nur als Abrundung der Ortsränder landschaftsgerecht entwickelt werden.

Im Gemeindegebiet gibt es, insbesondere aus naturräumlichen und topografischen Gründen, keine Flächen für die Neuansiedlung von Industriebetrieben und kaum Flächen für die Neuansiedlung von

Gewerbegebieten. Hierfür sind lediglich wenige Brachflächen und mindergenutzte Gewerbegebiete sowie Altlasten belastete Standorte vorhanden, deren Erschließung und Baureifmachung bzw. Wiedernutzung jedoch einen vergleichsweise hohen ökonomischen und technischen Aufwand verbunden sind.

Aus diesen Gründen wurden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung großflächige gewerbliche Neuansiedlungen nur für zwei Standorte, darunter die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets am Flugplatz Meinerzhagen (ca. 22,6 ha) und das Gewerbegebiet Griesmeringhausen/Höfel (ca. 15,4 ha), geprüft.

Für beide Gewerbeflächenentwicklungen konnte eine landesplanerische Anpassung nicht erreicht werden. Die Planungsüberlegungen wurden daher sowie aufgrund der besonders schützenswerten naturräumlichen Situation und der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Falle einer Überplanung und Nutzung des Flugplatzgeländes nicht weiter verfolgt. Die im FNP-Vorentwurf vorgeschlagene Flächenausweisung für eine Gewerbegebietsweiterung in Griesmeringhausen wurde insbesondere zum Schutz der Kulturlandschaft aufgegeben.

Für die künftige Gewerbeflächenentwicklung verfolgt die Gemeinde Marienheide vorrangig das Ziel, sich auf die Revitalisierung einer großen gewerblichen Brachfläche in Kotthausen zu fokussieren und sieht darüber hinaus ihr Potenzial und den Schwerpunkt grundsätzlich in der Entwicklung von eher kleinteiligen Gewerbenutzungen im Gemeindegebiet.

3.3 Bevölkerung

Sowohl die aktuelle Bevölkerungsstruktur, als auch die voraussichtliche Entwicklung haben einen wesentlichen Einfluss auf künftige Planungserfordernisse. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum ist bestimmt durch den Bedarf von Privathaushalten, der sich aus der bisherigen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, der räumlichen Verteilung und Altersstruktur der Bevölkerung, aber auch durch andere Entwicklungstendenzen, wie beispielsweise der gestiegene bzw. steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf ergibt. Vor diesem Hintergrund ist die Auswertung der statisti-

schen Daten zu den Themen Bevölkerung, Wohnungs- und Arbeitsmarkt für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans unerlässlich.

Anhand der demografischen, sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Daten werden die allgemeinen Entwicklungstendenzen der Gemeinde Marienheide zunächst aufgezeigt und beschrieben.

Hierzu werden sowohl Daten des Landesamtes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als auch der Gemeinde Marienheide verwendet.

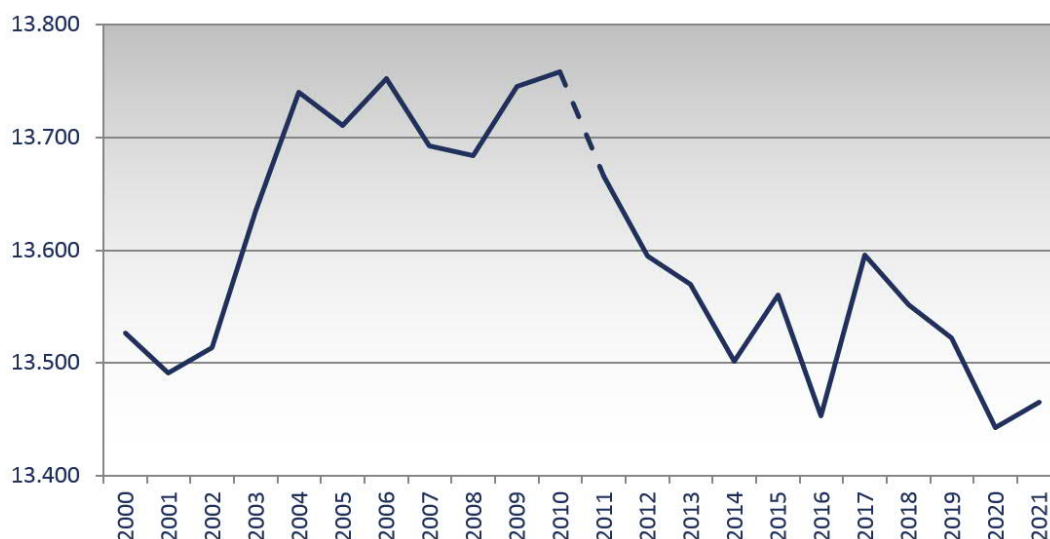
Es sei darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Datengrundlagen unterschiedliche Aktualitäten aufweisen. Zum Teil sind die aktuellsten Daten nur zum Stand 2018 andere zum Stand 2019, wieder andere bereits zum Stand 2020 verfügbar. Es werden in den Diagrammen immer die neuesten verfügbaren Daten dargestellt und in den Texten auf die neuesten verfügbaren Daten Bezug genommen.

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Im Jahr 2020 lebten etwa 271.700 Einwohner im Oberbergischen Kreis. Die bevölkerungsstärkste Stadt ist Gummersbach mit etwa 51.000 Einwohnern. Die Gemeinde Marienheide liegt mit etwa 13.450 Einwohnern im unteren Mittelfeld.

Von 2004 bis 2010 lag die Bevölkerungszahl in Marienheide relativ gleichbleibend bei ca. 13.750 Einwohnern. Von 2010 bis 2014 ist ein stetiger Rückgang der Bevölkerung auf ca. 13.500 Einwohner zu verzeichnen. Der kurzfristige Anstieg im Jahr 2015 ist auf den Flüchtlingsstrom zurückzuführen. Seitdem schwankt die Bevölkerungszahl jährlich ungefähr um etwa 100 Einwohner. 2021 betrug die Einwohnerzahl 13.465 Personen.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in Marienheide von 2000 – 2021 in absoluten Zahlen (Stichtag 31.12.)



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm.: die gestrichelte Linie ist auf die Registerbereinigung des Zensus '11 zurückzuführen und gibt nicht die reale Entwicklung wieder

Bei einem Vergleich der Bevölkerungsentwicklung auf Gemeinde-, Kreis- und Landesebene ab dem Jahr 2000 nimmt die Bevölkerungsentwicklung für Marienheide im Vergleich zum Oberbergischen Kreis und zum Land NRW einen eher positiven Verlauf. Im Vergleich zum Ausgangsjahr hat sich

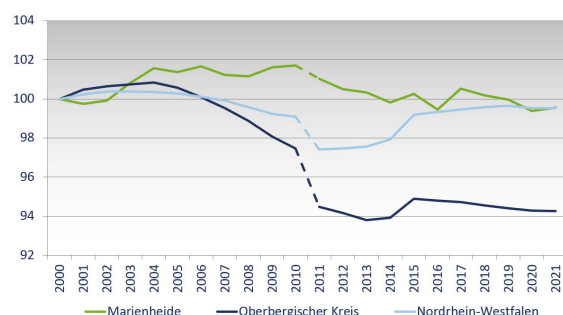
die Einwohnerzahl der Gemeinde Marienheide kaum verändert.

Im Oberbergischen Kreis sinkt die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2005 mit leichten Schwankungen kontinuierlich. Die Bevölkerungsentwicklung des



Landes NRW zeigt einen ähnlichen Verlauf, allerdings auf einem höheren Niveau und zwischen 2011 und 2019 mit einer steigenden Bevölkerungszahl.

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in % (2000 = 100 %)



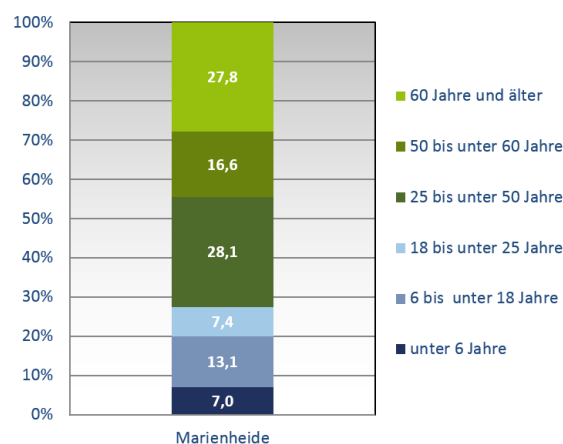
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm. die gestrichelte Linie fällt in die Zeit des Zensus '11 und gibt nicht die reale Entwicklung wieder.

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Gemeinde Marienheide im Jahr 2021 stellt sich wie folgt dar: Der Anteil der unter 18-Jährigen beträgt 20,1 %, 7,4 % sind 18 bis unter 25 Jahre alt, die Altersklasse der 25- bis unter 50-Jährigen macht 28,1 % aus. 16,6 % der Einwohner sind zwischen 50 und 60 Jahre alt, 27,8 % sind 60 Jahre und älter. Somit sind etwa 44,4 % der Einwohner von Marienheide über 50 Jahren während der Anteil der jüngeren Bevölkerung unter 25 Jahren nur ca. 27,5 % beträgt.

Abbildung 14: Altersstruktur in der Gemeinde Marienheide im Jahr 2021, Angaben in %

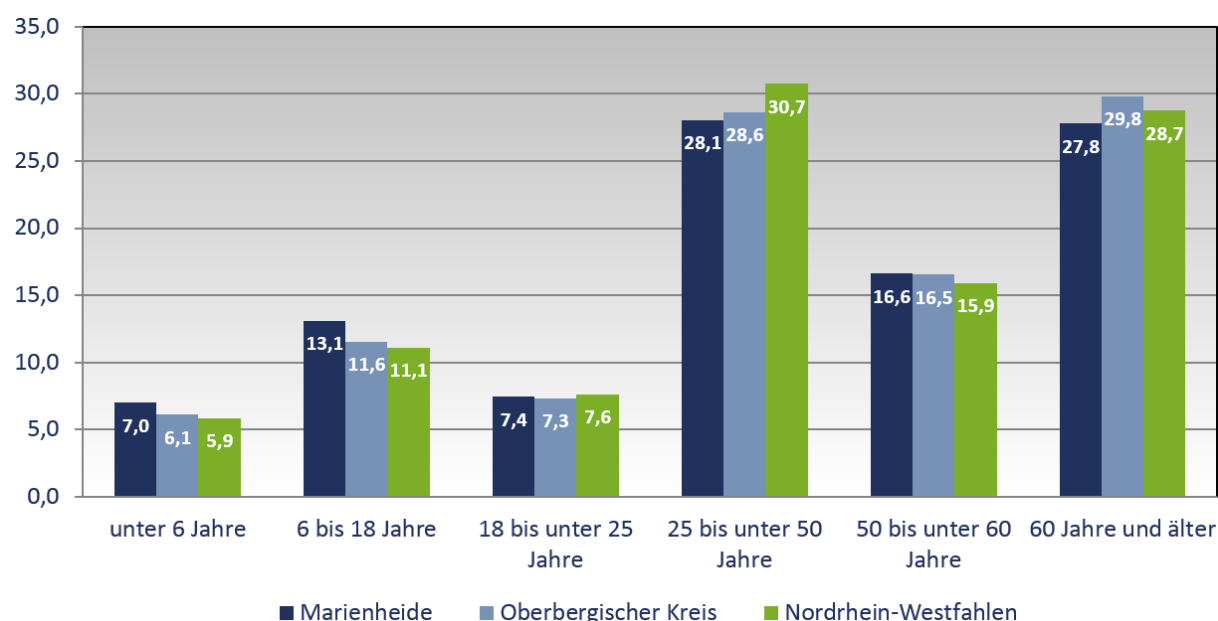


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die prozentuale Verteilung der Altersklassen ist in Marienheide, dem Oberbergischem Kreis und in Nordrhein-Westfalen grundsätzlich ähnlich, dennoch zeigen sich geringfügige Unterschiede: In den Altersklassen der unter 18-Jährigen liegt Marienheide über den Werten des Kreises und Nordrhein-Westfalens.

In Marienheide und dem Kreis leben deutlich weniger Menschen der Altersklasse der 25- bis unter 50-Jährigen als im Rest des Landes. Die Altersklasse der 50- bis unter 60-Jährigen liegt auf gleichem Niveau wie die des Kreises, dabei aber knapp höher als der Landesdurchschnitt. Außerdem liegt die Altersklasse der über 60-Jährigen unter dem Wert des Landes und des Kreises.

Abbildung 15: Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Marienheide im Vergleich zum Oberbergischen Kreis und dem Land NRW aus dem Jahr 2021 in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.3.2 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Marienheide lässt sich anhand der Saldenentwicklung verdeutlichen. Der Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen ist relativ ausgeglichen und zeigt nur leichte Schwankungen. Nach dem Geburtenhoch im Jahr 2006 waren die natürlichen Salden eher negativ, aber ohne größere Schwankungen. 2016, 2017 und 2018 waren die natürlichen Salden positiv, 2020 liegen sie auf einem ähnlichen Niveau wie 2006.

3.3.3 Wanderungsbewegungen

Der Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogen dagegen weist große Schwankungen auf, liegt aber im Mittel der vergangenen 20 Jahre im leicht positiven Bereich. Die Wanderungssalden haben sich im Verlauf jedoch im Schnitt nach unten bewegt. Die größeren Schwankungen der Jahre 2015 bis 2019 dürfte in Teilen auf die Flüchtlingsströme zurückzuführen sein.

Abbildung 16: Demografische Salden in der Gemeinde Marienheide seit dem Jahr 2000



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der nachfolgenden Abbildung werden die durchschnittlichen Überschüsse der Zu- und Fortgezogenen, differenziert nach Altersklassen, für die Gemeinde Marienheide und das Land Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2000 bis 2021 dargestellt.

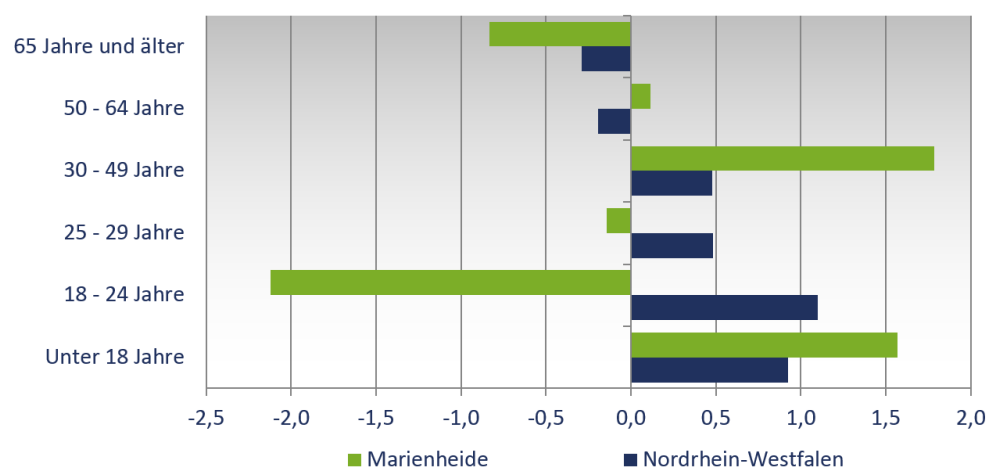
Die Gemeinde Marienheide weist in zwei von sechs Altersgruppen einen deutlichen Überschuss der Zugezogenen auf. Zum einen ist das die Altersgruppe der unter 18-Jährigen, zum anderen die Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen. Dies macht deutlich, dass die Gemeinde besonders für junge Familien mit Kindern attraktiv ist.



Besonders gravierende Verluste sind hingegen in der Altersklasse der 18- bis 24-Jährigen zu verzeichnen, die in der Regel aufgrund von Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeitsplatzsuche die Gemeinde verlassen. Einen weiteren starken Verlust verzeichnet die Gemeinde in der Altersgruppe

65 Jahre und älter. Die Gründe hierfür können vielfältig sein, ggf. kann der Rückschluss gezogen werden, dass die Gemeinde über zu wenig Angebote für ältere Personen, wie z. B. barrierefreier Geschosswohnungsbau, Alten- bzw. Pflegeheime verfügt.

Abbildung 17: Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2000 – 2021 nach Altersgruppen

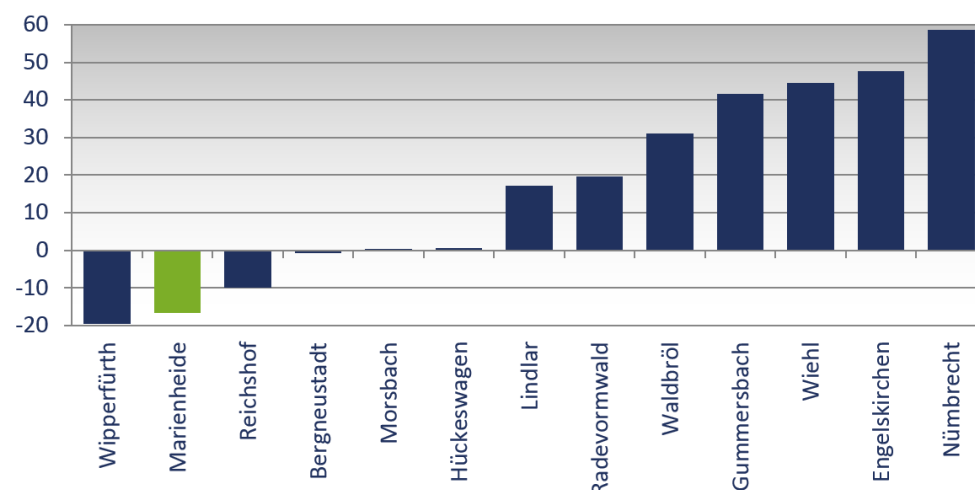


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die folgende Abbildung stellt die mittleren Wanderungssalden der Kommunen im Oberbergischen Kreis je 1.000 Einwohner für die Jahre 2010 bis 2021 dar. Die Gemeinde Marienheide verlassen im Mittel etwa 17 Personen je 1.000 Einwohner pro Jahr. Marienheide ist damit eine von drei Gemein-

den im Oberbergischen Kreis mit einem negativen Wanderungssaldo. Der Großteil der Gemeinden zeigt hingegen einen positiven Saldo auf, während drei Gemeinden einen nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo aufweisen.

Abbildung 18: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2021 in den Kommunen des Oberbergischen Kreises je 1.000 Einwohner



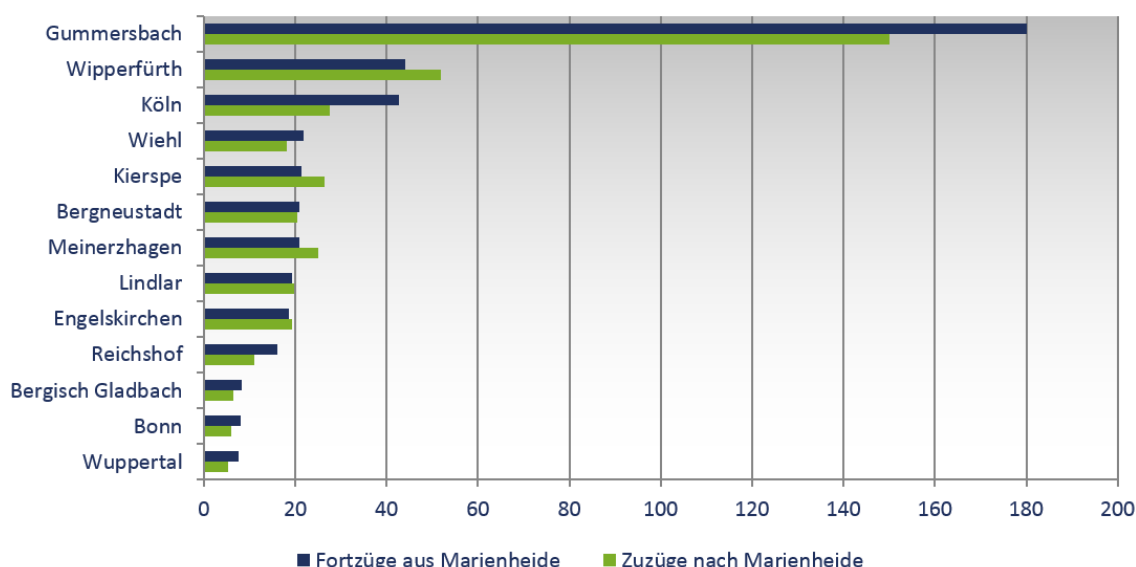
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Folgenden werden die durchschnittlichen Wanderungsströme der Gemeinde Marienheide aus den Jahren 2010 – 2017 differenziert nach Quelle und Ziel betrachtet. Das häufigste Ziel ist mit deutlichem Abstand zu den anderen Kommunen die

Stadt Gummersbach. Darauf folgen Wipperfürth und Köln auf vergleichbarem Niveau.

Der Großteil der Zugezogenen stammt aus den umliegenden Städten mit Gummersbach an erster Stelle, gefolgt von Wipperfürth.

Abbildung 19: Durchschnittliche Wanderungsströme der Jahre 2010 – 2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.3.4 Bevölkerungsprognose

Die folgenden Abbildungen, zeigen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Gemeindemodellrechnung des Statistischen Landesamts für die

Gemeinde Marienheide bis zum Jahr 2040. Die linke Abbildung zeigt die Prognose mit dem Basisjahr 2014, die rechte Abbildung mit dem Basisjahr 2018.

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose bis 2040 (Abb. links: Basisjahr 2014; rechts: Basisjahr 2018)



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es wird sehr deutlich, dass die Prognosewerte seitens des Landesamtes stark nach unten korrigiert wurden. Hintergrund sind die negativen Wanderungssalden, die sich insbesondere in der

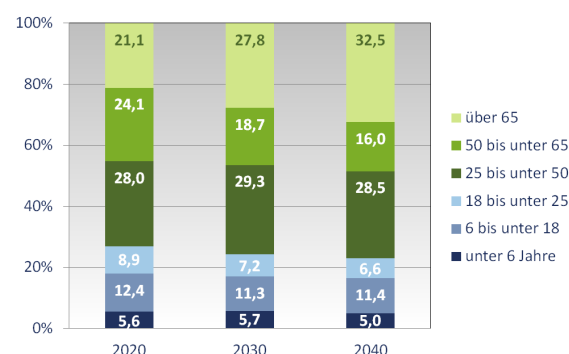
jüngeren Vergangenheit abgezeichnet hatten. Für die Wohnungsbedarfsprognose ist gemäß den Vorgaben der Regional- und Landesplanung die



aktuelle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Marienheide heranzuziehen.

Im Hinblick auf den Wohnungs- und Flächenbedarf ist nicht allein die absolute Bevölkerungszahl, vielmehr auch die Bevölkerungszusammensetzung, d.h. der Altersaufbau relevant. Wohnpräferenzen sind je Altersgruppe sehr unterschiedlich und entsprechend gilt es diejenigen Flächen zu disponieren, die dem künftigen Bedarf entsprechen.

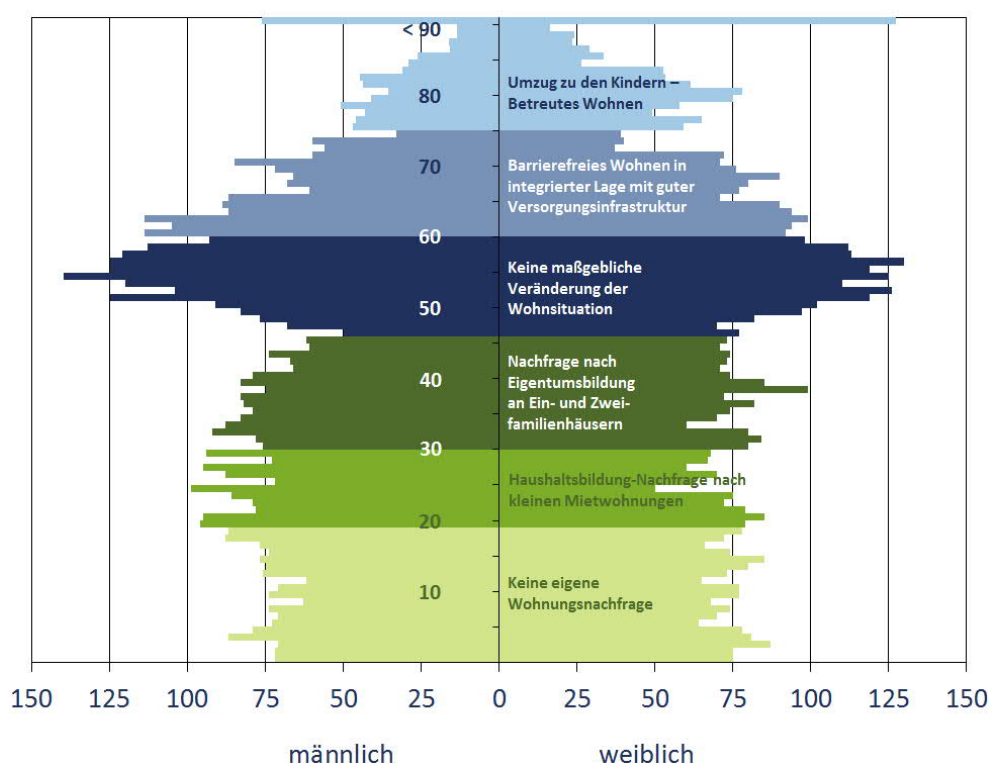
Abbildung 21: Prognose zur Entwicklung der Altersstruktur in Marienheide 2020-2040 in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Deutlich wird, dass sich klare Verschiebungen in Richtung einer älter werdenden Gesellschaft ergeben werden. Wie die nachfolgenden Bevölkerungspyramiden für die Jahre 2020 bis 2040 zeigen, werden sich die Wohnpräferenzen mit dem veränderten Altersaufbau stark verschieben.

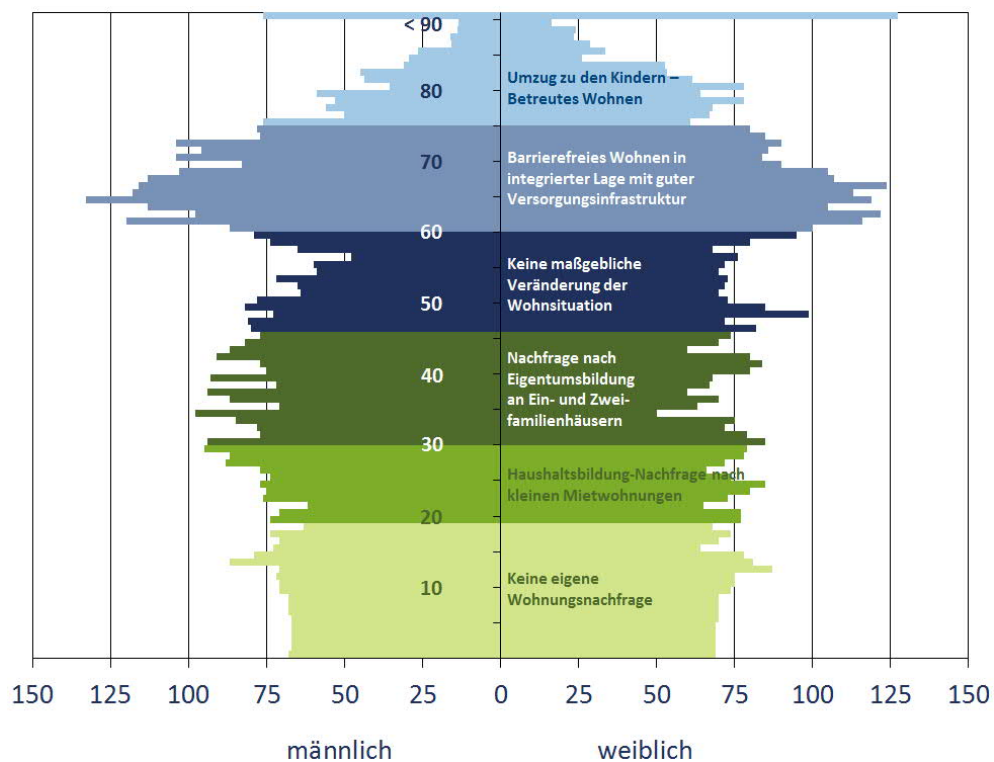
Abbildung 22: Bevölkerungsaufbau 2020 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

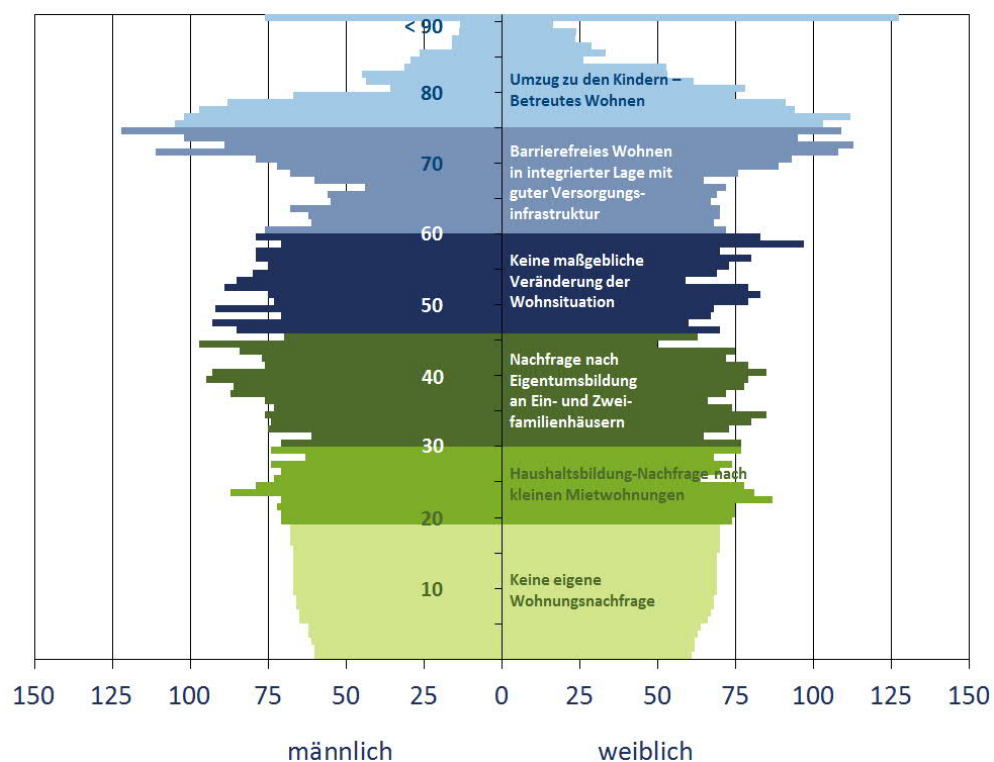


Abbildung 23: Bevölkerungsaufbau 2030 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 24: Bevölkerungsaufbau 2040 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

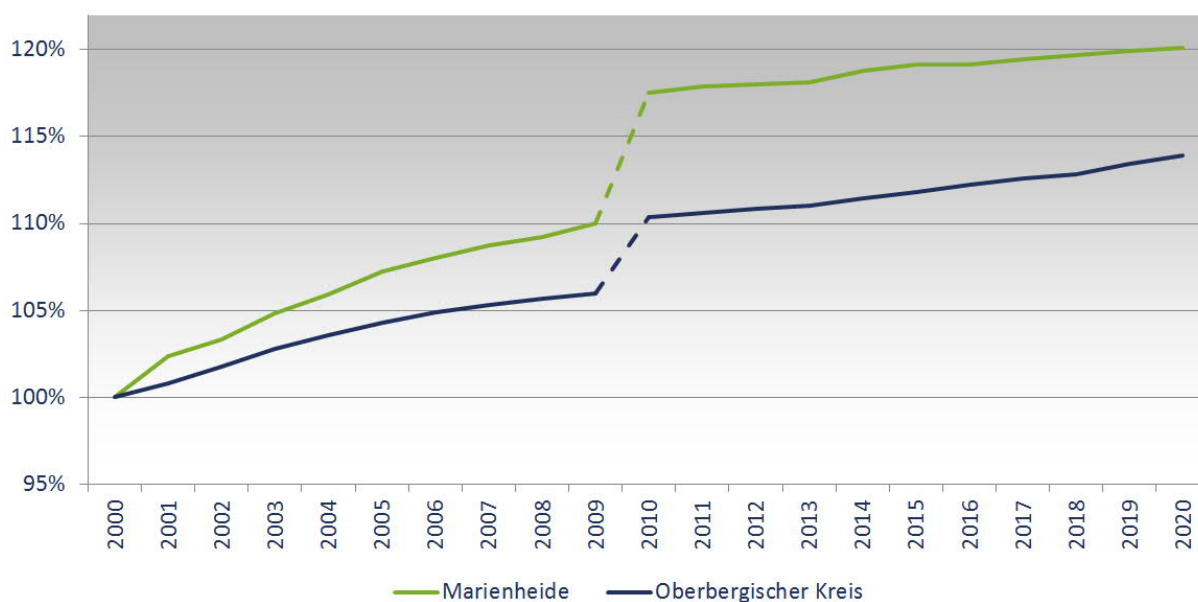
Anhand der Pyramiden wird sehr deutlich, dass sich die Wohnungsnachfrage sehr stark in Richtung des barrierefreien Wohnens in integrierter Lage mit guter Versorgungsinfrastruktur entwickeln wird. Gleichzeitig wird allerdings auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin bestehen bleiben. Dabei ist zu bedenken, dass sich diese Nachfrage nicht allein aus der Gemeinde Marienheide heraus generiert, vielmehr zusätzlich noch Personen aus dem Ballungsraum Rheinschiene heraus als Nachfrager auftreten. Der schienengebundene Anschluss der Gemeinde Marienheide begünstigt diese Nachfrage in hohem Maße. Das bedeutet für den Flächennutzungsplan, dass auf der einen Seite die gut integrierten Lagen mit guter ÖV-

Anbindung in einer erhöhten Dichte (Geschosswohnungsbau) in den Fokus rücken und gleichermaßen Flächen für die Einfamilienhausbebauung erforderlich bleiben.

3.4 Entwicklung des Wohnungsbestands

Zwischen den Jahren 2000 und 2020 verläuft die Bestandsentwicklung an Wohneinheiten kontinuierlich positiv. Das Niveau ist dabei höher als die ebenfalls positive Entwicklung auf Kreisebene. In diesem Zeitraum ergibt sich insgesamt ein Plus von etwa 20 %.

Abbildung 25: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestands in Marienheide sowie dem Oberbergischen Kreis (Jahr 2000 = 100 %)



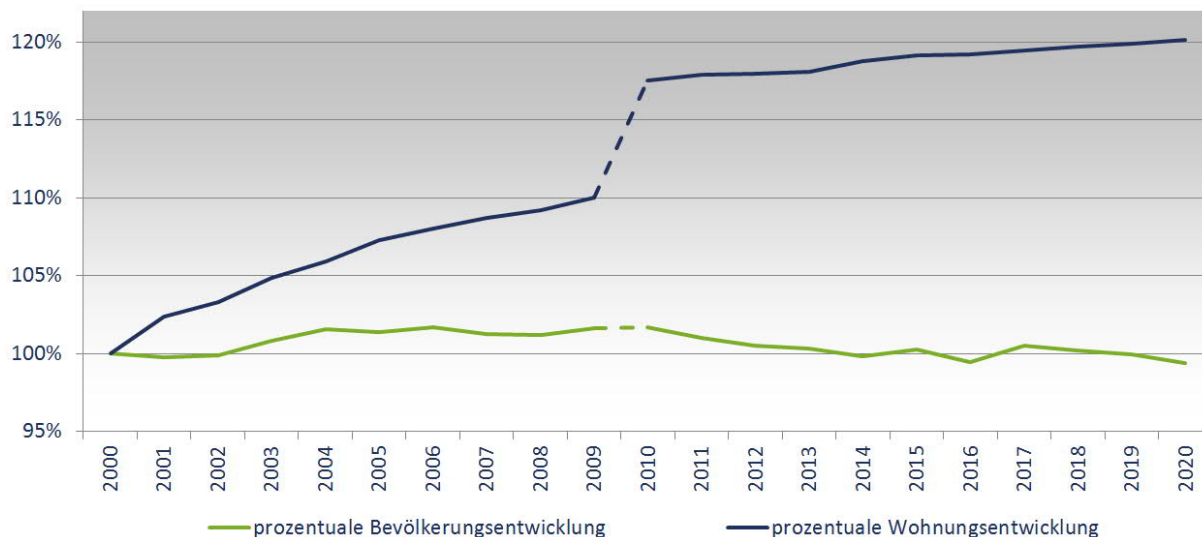
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm.: Die gestrichelte Linie ist auf die Registerbereinigung des Zensus '11 zurückzuführen und gibt nicht die reale Entwicklung wieder

In Gegenüberstellung zur Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt sich, dass die Dynamik im Wohnungsbestand deutlich positiver ausfällt, als in der demographischen Entwicklung. Dies ist auf die sinkenden Haushaltsgrößen (Personen je Haushalt) und den damit einhergehenden steigenden Bedarf an Wohnfläche je Person zurückzuführen.



Abbildung 26: Entwicklung der Wohnungs- und Einwohnerzahl im Vergleich von 2000 bis 2020 in %



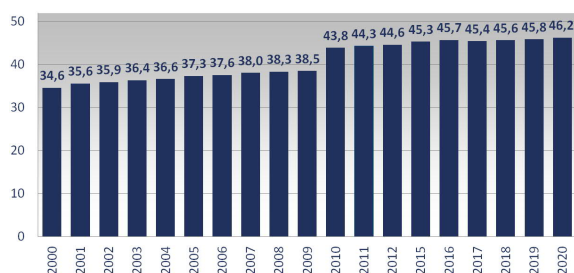
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm. die gestrichelte Linie ist auf die Registerbereinigung des Zensus '11 zurückzuführen und gibt nicht die reale Entwicklung wieder

Betrachtet man die Entwicklung des Wohnungsbestands anhand der Wohnfläche pro Person zeigt sich, dass den Menschen in Marienheide aktuell

annähernd 46 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.

Abbildung 27: Entwicklung der Wohnfläche in m² pro Person



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischen 2000 und 2020 ist die Quadratmeterzahl pro Kopf kontinuierlich von 34,6 m² auf 46,2 m² gestiegen. Dies bekräftigt den aktuellen Trend zur steigenden Zahl der Ein-Personen-Haushalte, aber auch die Zunahme von Einfamilienhäusern und der damit verbundenen größeren Wohnfläche.

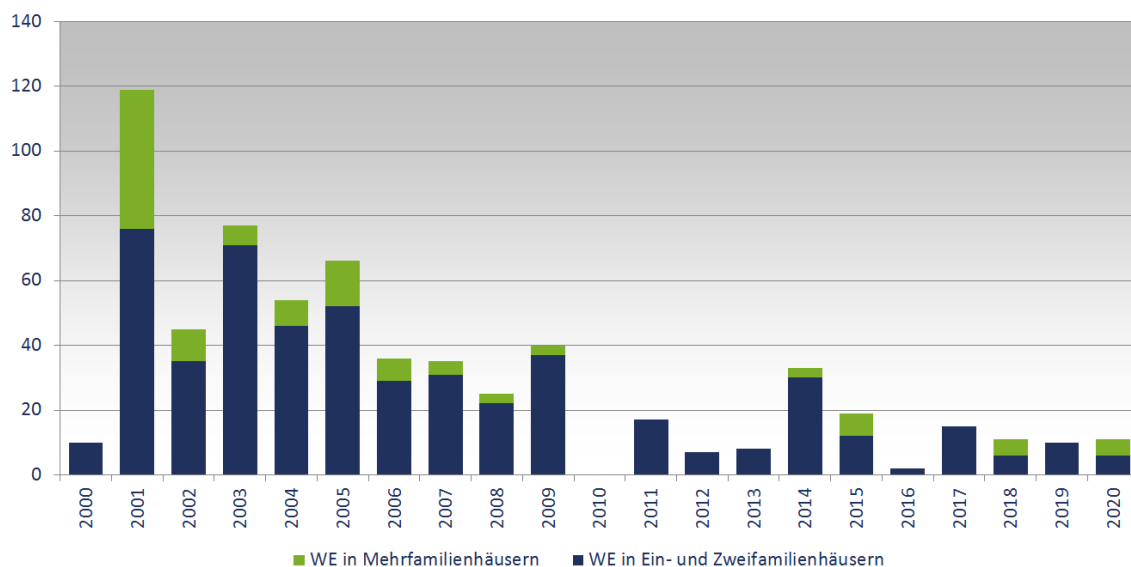
Differenzierung Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Marienheide verteilt sich auf die unterschiedlichen Kategorien von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern, d. h. Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

Die Entwicklung zeigt, dass in den vergangenen Jahren mehr neue Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau entstanden sind.

Insgesamt hat sich der Bestand zwischen 2011 und 2020 um 132 Wohneinheiten vergrößert. Dem gegenüber stehen deutlich höhere Zahlen im Zeitraum zwischen 2000 und 2009. Hier wurden auch zahlreiche Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Insgesamt hat sich der Bestand im genannten Zeitraum um 507 zusätzliche Wohneinheiten vergrößert.

Abbildung 28: Zunahme an Wohneinheiten: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern von 2000 – 2020



Quelle: IT.NRW, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anhand der Grafik ist der abnehmende Trend an Fertigstellungen von Wohneinheiten in der Gemeinde Marienheide sehr deutlich erkennbar. Der Hintergrund dürfte zum einen in der nachlassenden Nachfrage und zum anderen an fehlenden Baugebieten liegen.

Grundstückspreise

Bei den gebietstypischen Grundstückspreisen pro Quadratmeter baureifem Land (inklusive Erschließungskosten) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit Stichtag 01.01.2021 liegt die Gemeinde Marienheide mit 110 EUR/m² (mittlere Lage) bis 125 EUR/m² (gute Lage) im unteren Mittelfeld im Oberbergischen Kreis. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland liegt im Oberbergischen Kreis im Durchschnitt bei 123 EUR/m² (mittlere Lage) und 154 EUR/m² (gute Lage). Die etwas unter dem Durchschnitt liegenden Preise sind auf die Entfernung der Gemeinde Marienheide zur Rheinschiene zurückzuführen. Preissteigerungstendenzen sind allerdings deutlich erkennbar.

3.5 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Die Prognose des Wohnungsbedarfs stützt sich, ausgehend vom aktuellen Wohnungsbestand, zunächst auf diejenige zur Einwohnerentwicklung sowie die Haushaltsprognose. Der Trend zur sinkenden Haushaltsbelegungsziffer und der steigende

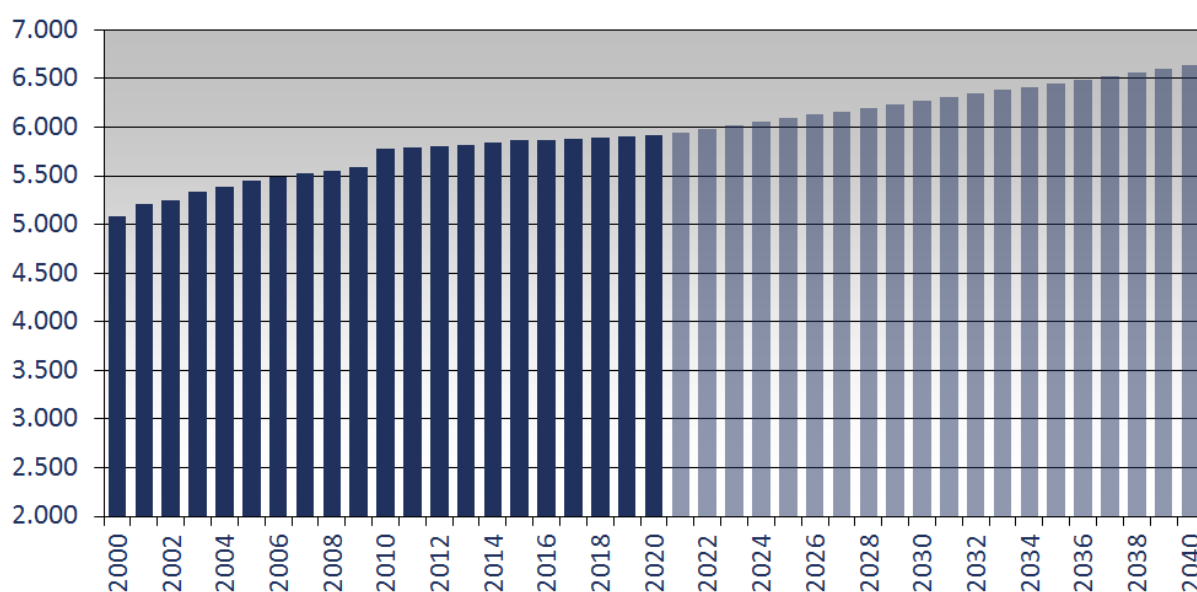
Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf werden in die Berechnung einbezogen. Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr setzt sich aus den nachfolgend benannten Komponenten zusammen:

- **Neubedarf:** Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose. Er entsteht grundsätzlich aus einem Zuwachs der Haushaltszahl. Die Zahl der Haushalte für den Prognosehorizont ist bei IT.NRW auf Kreisebene verfügbar und wird im Verhältnis auf die Gemeinde Marienheide heruntergebrochen. Die Differenz aus der Haushaltszahl im Prognose- und der im Ausgangsjahr ergibt den Neubedarf.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf bildet den Bedarf für entfallende Wohnungen ab und wird durch unterschiedliche Gründe wie Zusammenlegungen, Umwidmungen oder Abriss ausgelöst (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestands).
- **Fluktuationsreserve/Nachholbedarf:** Dies beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl verfügbarer Wohnungen im Ausgangsjahr. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige wird die Fluktuationsreserve mit 1 % des Wohnungsbestands vorausgesetzt.

Diese Vorgehensweise entspricht der aktuellen Vorgabe des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan NRW und basiert auf der Berechnungsvorgabe des ISB Aachen aus dem Jahr 2012 („Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al., Aachen, September 2012).

Aus den genannten Faktoren ergibt sich für die Gemeinde Marienheide ein Wohnungsbedarf von ca. 720 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040.

Abbildung 29: Entwicklung des Wohnungsbestands seit dem Jahr 2000 sowie Wohnungsbedarf ab 2021



Quelle: IT.NRW, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit Bezug auf den Flächenbedarf ist für die Zahl von 720 Wohneinheiten ein Dichtewert zu definieren. Dieser ergibt sich zunächst aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplans und liegt für die Gemeinde Marienheide bei 30 Wohneinheiten je ha. Damit wäre für die Gemeinde Marienheide ein Flächenbedarf von 24 ha festzuhalten.

Dieser Dichtewert ist landesplanerisch vorgegeben, soweit nicht der individuelle Nachweis erbracht wird, dass diese Werte nicht zu erreichen sind. Der Landesentwicklungsplan eröffnet demnach die Möglichkeit, individuelle Dichtewerte zugrunde zu legen.

In Überprüfung der konkreten Situation vor Ort ist erkennbar, dass der vorausgesetzte Dichtewert von 30 WE/ha nicht nachweisbar ist. Dies ist auch evi-

dent in der Betrachtung der kommunalen Rahmenbedingungen, wobei Folgendes zu beachten ist:

- Eine für die Gemeinde Marienheide städtebaulich verträgliche Bauform im Geschosswohnungsbau liegt bei maximal dreigeschossigen Gebäuden, die in der Regel als Zwei- bis maximal Dreispänner ausgeführt sind.
- Um die Dichtewerte von 30 Wohneinheiten je Hektar zu erreichen, müssten unter dieser Prämisse zwei Drittel der Reserveflächen mit Geschosswohnungsbau bebaut werden, und ca. ein Drittel der Fläche würde für Einfamilienhäuser verbleiben.
- Dabei sind die topographisch bewegten Rahmenbedingungen in der Gemeinde Marienheide nicht berücksichtigt. Entsprechende Abschlüsse müssen noch vorgenommen werden.

Zur Ermittlung eines konkreten Flächenbedarfs für die Gemeinde Marienheide soll demnach in der Bedarfsberechnung eine Differenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach Mehrfamilienhäusern vorgenommen werden.

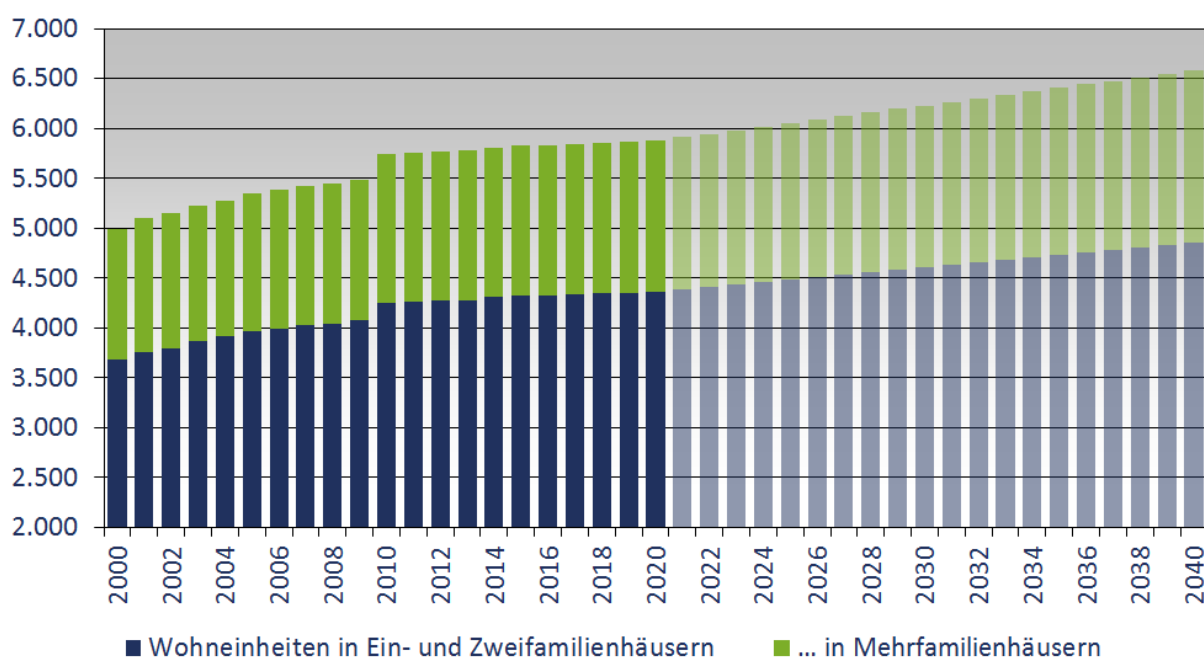
Die Differenzierung nach Wohnungsmarktsegment und Qualität erfolgt über die aktuelle und künftige Bevölkerungszusammensetzung (vgl. Pyramiden) in Verbindung mit der Fortschreibung der Entwicklung aus der jüngeren Vergangenheit.

Die Zahl der erforderlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 schlüsselt sich darauf aufbauend wie folgt auf:

- In Ein- und Zweifamilienhäusern: 512 WE
- In Mehrfamilienhäusern: 208 WE

Jährlich ergibt sich ein Bedarf von ca. 26 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 10 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau.

Abbildung 30: Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 differenziert nach Segment



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



3.6 Flächenbedarfe

Aufbauend auf die differenzierten Bedarfszahlen lassen sich für die Gemeinde Marienheide individuelle Dichtewerte ableiten.

Im Ein- und Zweifamilienhausbau wird in der Regel von einem Dichtewert von 10 bis 25 WE/ha ausgegangen. Dabei entspricht erste Wert von 10 WE/ha einer Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ca. 750 bis 800 m² Grundstücksfläche, der zweite Wert beinhaltet vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser mit Grundstücken unter 400 m². Aufgrund der topographischen Situation in der Gemeinde Marienheide sowie der vorwiegenden Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und maximal Doppelhäusern (keine Reihenhause nachfrage) wird in der Gemeinde Marienheide in diesem Segment ein Dichtewerte von 25 WE/ha nicht erreicht. Es ist vielmehr von einem Korridor zwischen 15 WE/ha und 20 WE/ha auszugehen. Dies führt bei einer Bedarfslage von 524 Wohneinheiten im Segment Ein- und Zweifamilienhausbau zu einem Flächenbedarf zwischen 26 ha und 35 ha.

Im Geschosswohnungsbau kann bei dreigeschossigen Gebäuden, die als Zwei- bis Dreispänner ausgeführt sind, von Dichtewerten zwischen 35 und 45 WE/ha ausgegangen werden, je nach Topographie und Erschließungsaufwand. Damit ist im Geschosswohnungsbau bei einer Bedarfslage von 196 Wohneinheiten von einem Flächenbedarf zwischen 4 ha und 6 ha auszugehen.

Zusammenführend ergibt sich ein Flächenbedarf für Wohnen zwischen 31 ha und 41 ha.

Dabei ist in aller Deutlichkeit darauf hinzuweisen, dass diese Zahlen lediglich als Orientierungswert innerhalb eines Korridors herangezogen werden können.

3.7 Standortverteilung

In der Standortverteilung ist davon auszugehen, dass die Geschosswohnungen, d. h. neue Mehrfamilienhäuser, überwiegend zentral – vielfach in Form von Baulückenschließungen – realisiert werden. Besondere Eignung weisen dabei Standorte in der Nähe zentraler Versorgungsbereiche, sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen und im direkten

Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs auf. Vor dem Hintergrund der dargestellten demografischen Alterungsprozesse sollten Mehrfamilienhäuser Mindeststandards erfüllen, die eine Eignung als „Ruhestands-Appartements“ ermöglichen. Ob Eigentümer oder Mieter ihre Immobilien langfristig belegen, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots ab. Barrierearm bis barrierefrei sind daher die entscheidenden Kriterien für eine zukünftige Marktfähigkeit dieser Wohnungen.

Neue Wohngebiete, die tendenziell an den Ortsrändern entstehen können, werden geringere Bedeutung für den Geschosswohnungsbau haben, d.h. in den Neubaugebieten wird sich auch zukünftig der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau fortsetzen. Allerdings soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft werden, inwieweit der Mehrfamilienhausbau auch hier eine Rolle spielen kann. Insgesamt dürften diejenigen Bereiche bessere Vermarktungschancen aufweisen, die näher am schienengebundenen ÖV den Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Sportanlagen, gelegen sind.

3.8 Bilanzierung und Neuausweisungen

Dem Flächenbedarf von 31 bis 41 ha stehen nach Abzug derjenigen Flächen, die nicht entwickelbar sind und insoweit aus der Planung herausgenommen und im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt werden, die in der folgenden Tabelle aufgezeigten Reserveflächen gegenüber:

Tabelle 1: Reserveflächen (W) FNP-Ebene

Reserveflächen auf FNP-Ebene	Fläche, ca.
Hauptort	11,72 ha
Griemeringhausen	7,19 ha
Dannenberg	3,81 ha
Rodt	0,45 ha
Müllenbach	5,90 ha
Linge	0,40 ha
Übrige Ortsteile	0,75 ha
Summe	30,23 ha

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Damit ergibt sich für den neuen Flächennutzungsplan ein Darstellungserfordernis von neuen Flächen für die Wohnnutzung zwischen 0 und 10 ha.



Zu beachten ist, dass es zusätzlich zu diesen Flächen noch eine Reihe von Baulücken gibt, die unter der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans von ca. 0,2 ha liegen und insoweit nicht in die Bilanz mit einfließen. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans grundsätzlich ein planerischer „Spielraum“ eingeräumt werden muss. Hintergrund ist, dass die Eigentümer in der Regel nicht durchweg bereit sind, die Flächen im Zuge einer baulichen Entwicklung zu veräußern, zum anderen zeigt sich vielfach erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, welche Umweltrestriktionen im Einzelnen vorliegen, mit der Folge, dass eine Fläche nur in Teilen oder ggf. überhaupt nicht einer baulichen Entwicklung zugeführt werden kann.

Folgende Neuausweisungen sieht der Flächennutzungsplan vor:

Tabelle 2: Wohnbauflächenneuausweisungen

Neuausweisungen	Fläche, ca.
Auf der Alten Fuhr	1,27 ha
Kotthausen	0,32 ha
Bockelsburger Weg	1,26 ha
Erweiterung Bockelsburger Weg	1,93 ha
Leppestraße	2,62 ha
Eberg/Brucher Talsperre	0,30 ha
Herrmannsberg	1,21 ha
Börlinghausen	0,60 ha
VDK-Heim Brucher Talsperre	1,25 ha
Jedinghagen (Ost)	0,30 ha
Mussgarten	0,34 ha
Summe	11,40 ha

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Damit werden im neuen Flächennutzungsplan Wohnbauflächenneuausweisungen vorgenommen, die in Verbindung mit den vorhandenen Reserven eine bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen.

Tabelle 3: Neuausweisungen gemischter Bauflächen

Neuausweisungen	Fläche, ca.
Wilbringhausen	0,47 ha
Eberg/Brucher Talsperre	0,96 ha
Stülinghausen	0,29 ha
Summe	1,72 ha

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusätzlich werden einige gemischte Bauflächen neu ausgewiesen, um insbesondere die endogene Entwicklung von Orten im Freiraum zu ermöglichen.



4 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

4.1 Vorbemerkung

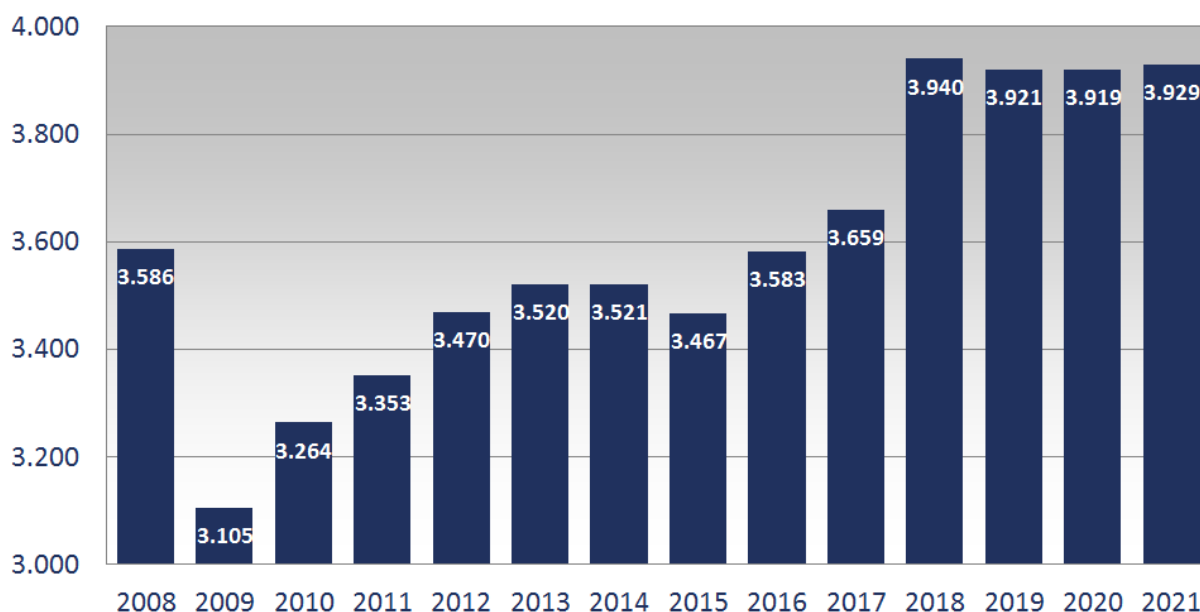
Bevor die für den Flächennutzungsplan relevante Bedarfs- und Reserveflächendarstellung vorgenommen wird und die daraus abgeleitete erforderliche Neuflächendisposition erfolgt, soll zunächst auf aktuelle wirtschaftliche Strukturdaten eingegangen werden. Hintergrund ist, dass der Flächennutzungsplan Flächen darstellt, die die wirtschaftlichen Erfordernisse berücksichtigen und damit bedarfsorientiert positioniert werden.

4.2 Arbeitsmarktdaten

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Stellung und die Entwicklungschancen einer Gemeinde als Wirtschaftsstandort ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowohl in absoluten Zahlen als auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Betrachtungszeitraum 2008 – 2021 zeigt, dass die Zahl der Beschäftigten seit 2009 nahezu in jedem Jahr gestiegen ist. Auffällig ist ein großer Rückgang von 2008 auf 2009. Dies ist auf die damalige Finanz- und Wirtschaftskrise zurückzuführen. Die Jahre seit 2018 weisen eine deutlich höhere Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf als die Vorjahre. Seitdem stagnieren die Zahlen jedoch.

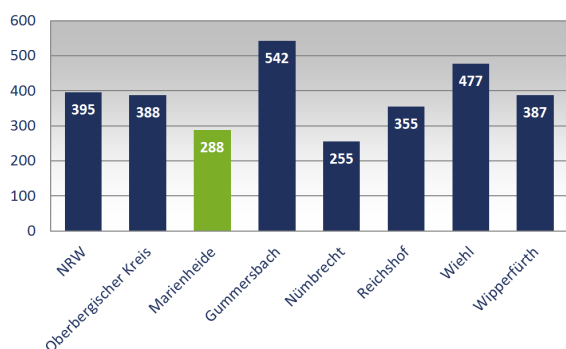
Abbildung 31: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stichtag 30.06.)



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ein weiterer wichtiger Indikator ist die Arbeitsplatzzentralität. Diese ermittelt sich über die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Im Vergleich der Gemeinde Marienheide mit unterschiedlichen Referenzräumen zeigt sich, dass der Wert von 288 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1000 Einwohner eher im unteren Bereich angesiedelt ist.

Abbildung 32: Arbeitsplatzzentralitäten im Vergleich 2020



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

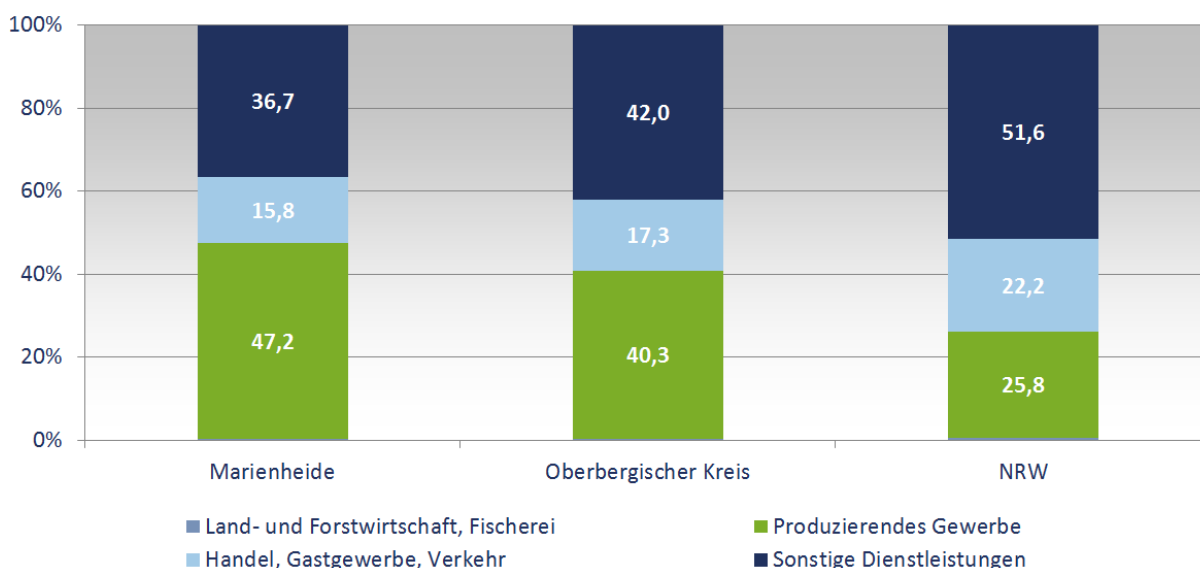
4.3 Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

In der Gemeinde Marienheide sind im Jahr 2021 47,2 % der Beschäftigten im Wirtschaftsbereich produzierendes Gewerbe tätig, 15,8 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie 36,7 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Der Wirtschaftszweig der Land- und Forstwirtschaft und Fischerei wird nur noch von 0,4 % der Beschäftigten bedient.

Damit nimmt das produzierende Gewerbe eine herausragende Stellung in der Gemeinde und auch im Vergleich zum Kreis- und Landesdurchschnitt ein. Der Anteil der sonstigen Dienstleistungen ist jedoch im Vergleich zum Kreis, aber auch insbesondere zum Landesdurchschnitt geringer.

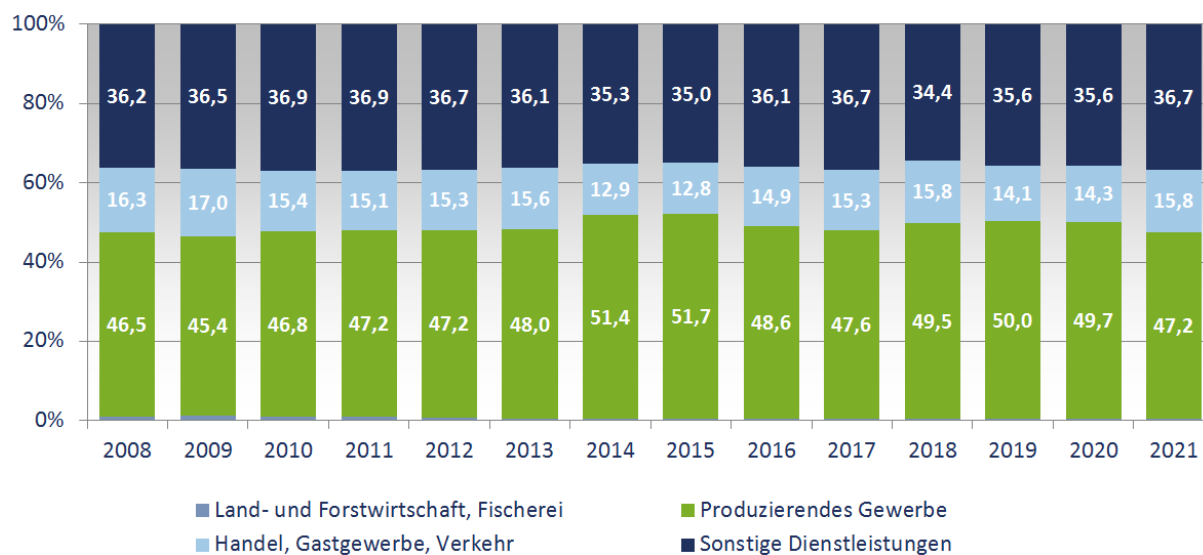
Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftsbereichen zeigt, dass die Anteile 2021 wieder ähnlich wie 2008 aufgeteilt sind. Gleichwohl gab es in den Jahren stärkere Schwankungen. So wies der Anteil des produzierenden Gewerbes im Jahr 2015 51,7 % auf und war damit deutlich höher als 2008 und 2021. Dieser Höhepunkt des produzierenden Sektors ging zu Lasten des Dienstleistungssektors, der in den Zwischenjahren an Anteilen verloren hat, jetzt aber nur leicht unter dem Niveau von 2008 liegt. Insgesamt wird anhand der Daten die Bedeutung der Gemeinde Marienheide im produzierenden Sektor deutlich. Dies lässt auch den Rückschluss zu, dass es in der Flächendisposition im Flächennutzungsplan auch um industriell nutzbare Flächen gehen muss.

Abbildung 33: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im regionalen Vergleich (2021)



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 34: Entwicklung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten differenziert nach Wirtschaftsbereichen

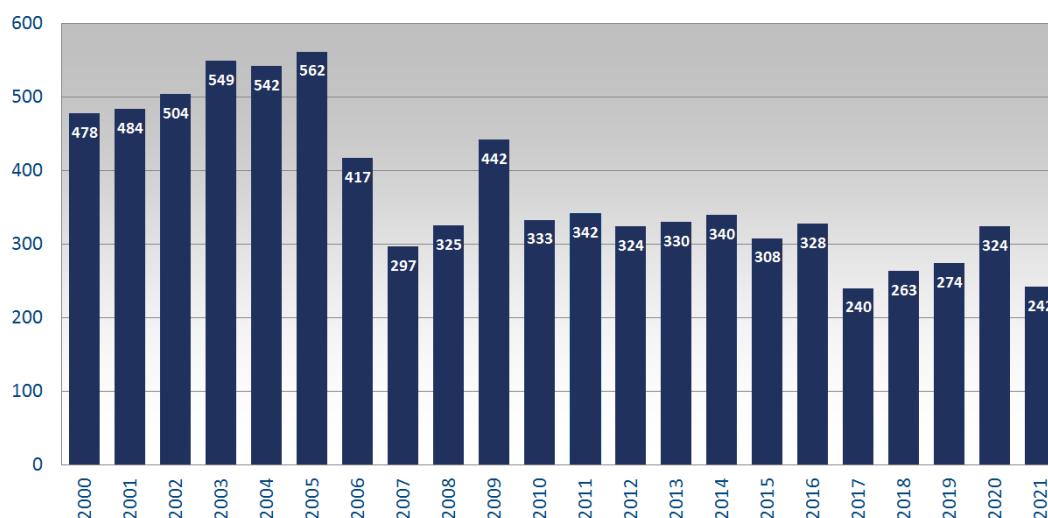


4.4 Arbeitslosenzahlen

Die Arbeitslosenzahlen in der Gemeinde Marienheide sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Es wird deutlich, dass die Zahlen im Vergleich zwischen 2000 und 2006 auf einem hohen Niveau lagen. Mit Ausnahme des Jahres 2009, das durch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise 2008 heraussticht, lagen die Arbeitslosenzahlen zwischen 2007 und 2016 relativ konstant auf einem niedrigeren Niveau.

Seit 2017 sank die Arbeitslosigkeit auf den Tiefpunkt des dargestellten Zeitraums. Bis 2020 stiegen die Zahlen wieder leicht an, ein besonderer Einfluss durch die Covid-19-Pandemie scheint jedoch ausgeblieben zu sein. 2021 sank die Zahl der Arbeitslosen auf 242 Personen. Dies macht den zweitniedrigsten Wert im betrachteten Zeitraum aus.

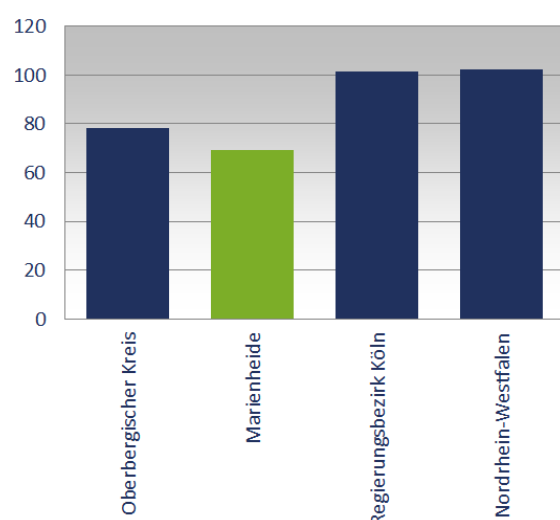
Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2004 - 2021 in absoluten Zahlen





Im Vergleich zu Referenzräumen zeigt sich, dass die Gemeinde Marienheide im Hinblick auf die Arbeitslosenzahlen im Verhältnis zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich unter dem Niveau des Regierungsbezirks und des Landes, dabei sogar leicht unter dem Niveau des Oberbergischen Kreises liegt.

Abbildung 36: Arbeitslose je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte *



Quelle: Agentur für Arbeit, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

*Die ansonsten übliche Arbeitslosenquote wird in der Landesdatenbank nur in Kommunen abgebildet, deren Anzahl ziviler Erwerbspersonen über 15.000 liegt.

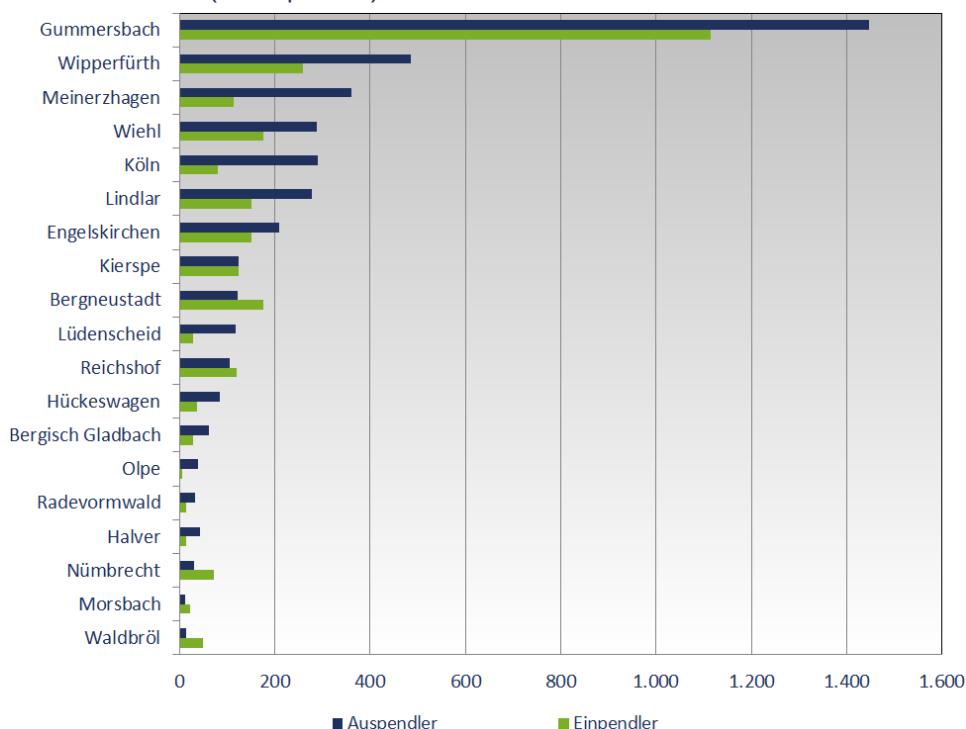
Pendlerbewegungen

Die wirtschaftliche Bedeutung der Gemeinde Marienheide im regionalen Zusammenhang ist auch anhand der Berufspendler feststellbar. Zum Stichtag 30.06.2020 beläuft sich die Anzahl Berufseinpender auf insgesamt 3.083 Tagespendler (Einpender). Die Anzahl der Berufsauspendler beläuft sich auf 4.931. Demnach verzeichnet die Gemeinde einen Überschuss an Berufsauspendlern.

Das Pendlersaldo ist zwar seit Jahren negativ, dennoch sinkt die Zahl der Auspendler bzw. steigt die Zahl der Einpendler. Der Großteil der Ein- bzw. Auspendler verkehren zwischen der Gemeinde Marienheide und der Kreisstadt Gummersbach (1.447 Auspendler, 1.115 Einpendler). Die beliebtesten Auspendlerziele sind nach Gummersbach die Städte Wipperfürth (486), Meinerzhagen (361), Wiehl (288) und Köln (291) sowie die Gemeinde Lindlar (278). Die meisten Einpendler kommen nach Gummersbach aus Wipperfürth (260), Bergneustadt (177) und Wiehl (176).

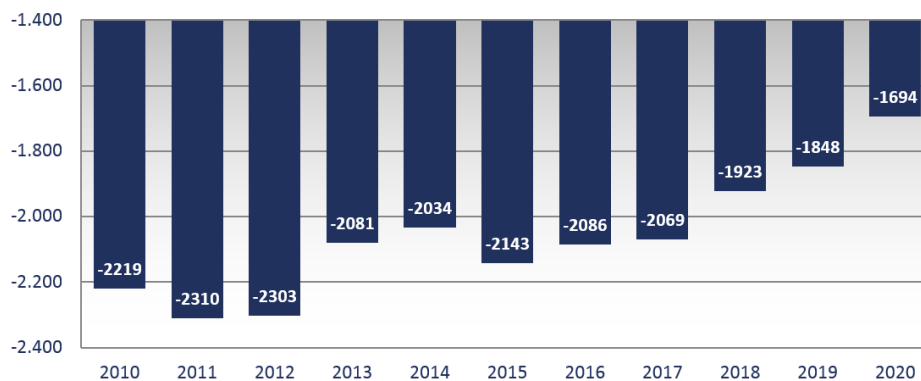
Aus den übrigen Kommunen in der Umgebung kommen jeweils weniger als 175 Menschen zum Arbeiten in die Gemeinde Marienheide.

Abbildung 37: Pendlerströme (Berufspendler) der Gemeinde Marienheide 2020 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 38: Pendlersalden von 2010 – 2020 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anhand der Entwicklung der Pendlerzahlen bestätigt sich die positive Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter. Mit steigenden Einpendlerzahlen ist auch die steigende Bedeutung als Arbeitsstandort belegt. Umso wichtiger ist es, die positive wirtschaftliche Entwicklung zu verstetigen und über die Flächendisposition ausreichend Entwicklungsspielräume anzubieten.

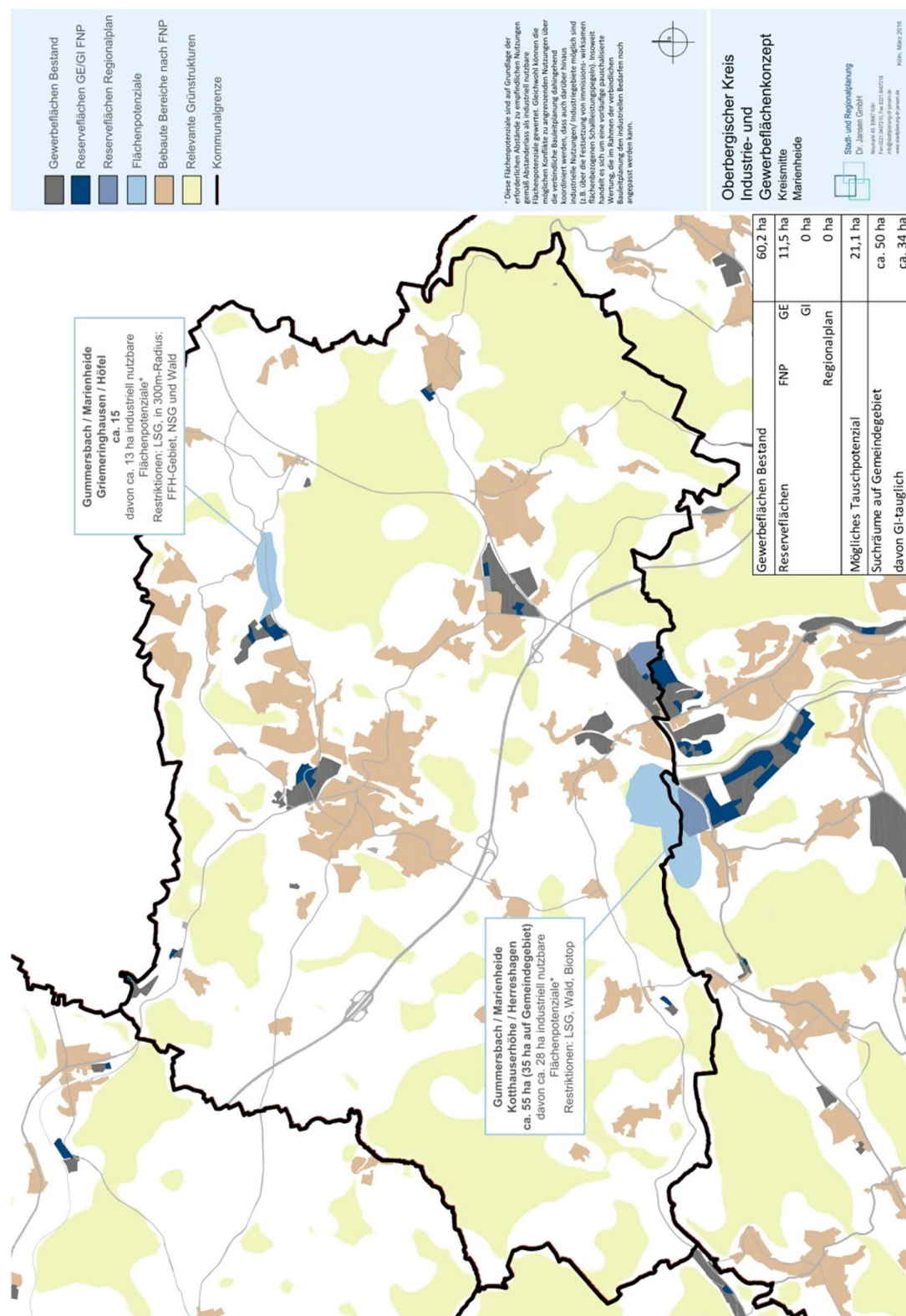
4.5 Gewerbeflächen: Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes für den Oberbergischen Kreis waren für die Gemeinde Marienheide die in der folgenden Karte dokumentierten Reserveflächen und Reserveflächenpotenziale ermittelt worden.

Auf dieser Basis waren Suchräume in der Gemeinde Marienheide einer konkreten Überprüfung unterzogen worden. Die Ergebnisse sind in den beigefügten Steckbriefen dokumentiert.

Flächenentwicklung und Gewerbestandorte

Abbildung 39: Ausgangslage Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Oberbergischen Kreises 2016



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Ausgangssituation der Gewerbestandorte in Marienheide weist verschiedene Stärken, aber auch Schwächen auf. In der Gemeinde sind viele inhabergeführte Firmen ansässig, die eine starke Bindung zum Standort aufweisen und dabei teilweise Erweiterungsabsichten haben. Die Struktur insgesamt besteht aus einer guten Mischung von Handwerks-, Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Sektor ist dabei überdurchschnittlich hoch. Die verschiedenen Standorte weisen mit den Bundesautobahnen A 4 und A 45, im regionalen Kontext gesehen, eine günstige Verkehrsanbindung auf.

In der Gemeinde Marienheide gibt es jedoch nur bedingt Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Die Möglichkeit, neue Industriebetriebe anzusiedeln fehlt vollständig. Die Potenzialflächen, die für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommen sind zudem nicht Eigentum der Gemeinde. Die topografischen Verhältnisse im Gemeindegebiet sorgen darüber hinaus für einen aufwändigen technischen Erschließungsaufwand. Das vorhandene Potenzial an Brachflächen oder mindergenutzten Gewerbeflächen kann bislang kaum ausgeschöpft werden.

Zu beachten ist, weiterhin dass die Unternehmen aufgrund der regelmäßig beengten Verhältnisse in Tallage, ihre Produktionsprozesse sukzessive optimiert haben bis hin zur Produktion auf mehreren Ebenen. Wenn dieser Optimierungsprozess an seine Grenzen stößt, können Einzelflächenanfragen zur Verlagerung oder Auslagerung von Betriebsteilen von bis zu 10 ha erfolgen. Hierfür sollte Vorsorge getragen werden.

Ziel ist, dass der lokale Bedarf an kleineren Gewerbeflächen inklusive möglicher Erweiterungsflächen gedeckt werden kann. Die örtlichen Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Es soll(t)en sowohl kleinteilige und verkehrsarme Gewerbebetriebe, als auch landschafts- und emissionsverträgliche Industrieunternehmen in der Gemeinde angesiedelt und die Neuansiedlungen auf den neuen Standorten ermöglicht werden.

4.6 Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

Verschiedene Methoden werden aktuell eingesetzt, anhand derer die jeweilige Bedarfslage einer Gebietskörperschaft für Gewerbe- und Industrieflächen für die Zukunft berechnet wird. Allein im Bereich der GIFPRO Methode (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) ist eine Vielzahl an Versionen in der Anwendung. Zu nennen sind insbesondere die sogenannte ILS-Version, das „Regionsmodell“, ein durch die Bezirksregierung Arnsberg weiterentwickeltes Modell, sowie die Berechnungsmethode des ISB Aachen („Methode Vallée“). Weitere Modifikationen der GIFPRO-Methode erfolgten durch die Landesplanung NRW, die Regionalplanungsbehörde Münster sowie das Deutsche Institut für Urbanistik mit einer trendbasierten, standortspezifischen Variante „TBS-GIFPRO“. Die Varianten unterscheiden sich durch unterschiedliche räumliche Bezugsgrößen, unterschiedliche Eingangsgrößen (statisch versus dynamisch), nach Raumtyp oder Wirtschaftsgruppen differenzierten Quoten (Neuansiedlungsquote, Verlagerungsquote) und durch die jeweils verwendeten Flächenkennziffern.

Darüber hinaus gibt es jenseits der GIFPRO-Berechnungsmethode zur Bedarfsermittlung noch trendbasierte Fortschreibungen vergangener Entwicklungen, z. B. auf Basis der Realnutzungskartierungen der jeweiligen Gebietskörperschaft, der Katasterflächen des Landesamts Information und Technik sowie der Daten aus dem durch die Bezirksregierungen durchgeführten Siedlungsflächenmonitoring.

Alle genannten Methoden haben ihre jeweilige Rechtfertigung und auch Begründung; gleichwohl zeitigen sie jeweils sehr unterschiedliche Ergebnisse.

Künftig ist vorgesehen, entsprechend den Maßgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) zu berechnen. Der LEP führt dazu aus: „Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings (...). Dazu wird (...) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Die im Hinblick auf den bauleitplanerisch erforderlichen Umfang von Siedlungsflächen ermit-



telten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätsszuschlag von bis zu 20 % erhöht werden“ (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, S. 31). Es werden im Rahmen des Fachgutachtens zur Eingrenzung der Bedarfslage sechs verschiedene Berechnungsmethoden herangezogen:

- Berechnungsmethode ISB Aachen (Prof. Vallée)
- Berechnungsmethode der Bezirksregierung Köln
- GIFPRO Bedarfsberechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Standard GIFPRO nach ILS)
- Fortschreibung der Katasterflächenbelegung seit 2005 (nachdem die Katasterflächen die Nettobetriebsflächen beinhalten wird auf das interpolierte Ergebnis ein Aufschlag für Erschließung, Ausgleich, weitere technische Infrastruktur etc. von 35% vorgenommen).

Mit diesen unterschiedlichen Methoden ist davon auszugehen, dass die Bedarfslage in einem realistischen Korridor abgebildet wird.

Darüber hinaus wird der Flächenbedarf nach Gewerbe und Industriebedarf unterschieden. Anhand der Beschäftigtenzahlen, differenziert nach Wirtschaftsbereichen, und einer Zuordnung nach ge-

werblichen und industriellen Arbeitsplätzen ergibt sich für die Gemeinde Marienheide folgende flächenbezogene Aufteilung:

Gewerbe:	40 %
Industrie:	60 %

Im Hinblick auf die Unterscheidung des Begriffs-paars Industrie und Gewerbe ist für Industrie nicht der allgemein assoziierte Begriff „Schwerindustrie“ und für Gewerbe sind nicht alle Unternehmen mit wirtschaftlicher Tätigkeit gemeint. Vielmehr geht es um die bauleitplanerischen Kategorien Gewerbe (GE nach § 8 BauNVO) und Industrie (GI nach § 9 BauNVO). Unternehmen, die im Dreischichtbetrieb organisiert sind oder die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen betreiben sind bereits als Industriebetriebe zu werten, auch wenn sie nur wenige Mitarbeiter beschäftigen. Dies kann eine Autolackiererei betreffen, Unternehmen mit Spritzgusstechnik oder kleinere Betriebe mit Galvanisierungen. Die Palette an Gewerbebetrieben reicht von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu größeren Unternehmen im produzierenden Sektor – allerdings ohne die genannten für Industrie relevanten Kriterien.

Im Ergebnis der angewandte Berechnungsmethoden bildet sich die Bedarfslage für Gewerbe und Industrie für die Gemeinde Marienheide wie folgt ab:

Tabelle 4: Gewerbeflächenbedarf

Flächenbedarfe	Flächenbedarf GE/GI	davon Gewerbe	davon Industrie
Marienheide			
Methode ISB (Prof. Vallée)	15 ha	6 ha	9 ha
Methode Bezirksregierung Köln	20 ha	8 ha	12 ha
GIFPRO Bedarfsberechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	24 ha	10 ha	14 ha
Fortschreibung der Katasterflächenbelegung seit 2005 (15 Jahre)	25 ha	10 ha	15 ha
Mittelwert	21 ha	8 ha	13 ha

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Damit ergibt sich ein Korridor zwischen 15 und 25 ha und damit eine mittlere Bedarfszahl von 21 ha bis zum Jahr 2040. Differenziert nach Gewerbe und Industrie ergibt sich eine Bedarfslage für

Gewerbe	ca. 8 ha
Industrie	ca. 13 ha

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Stand November 2021) hat die Bezirksregierung



Köln einen Gewerbebedarf von 20 ha für Marienheide berechnet.

Im Grundsatz ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungsmethoden zur Ermittlung des Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen mit Unsicherheiten behaftet sind. Die Gründe liegen in standardisierten Variablen, wie z. B. Flächenkennziffern, Reaktivierungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, die nur annäherungsweise die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegeln können. Aber auch außerordentliche Ereignisse, wie z. B. der Wegzug oder die Ansiedlung eines oder mehrerer Großunternehmen, können nicht prognostiziert und in die Berechnung eingebunden werden.

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass die Bedarfsberechnungen immer auf Basis vergangener Entwicklungen erfolgen und diese (in jeweils sehr unterschiedlicher Methodik) fortschreiben. Aktive Stadtentwicklungsstrategien, Profilierungen für bestimmte (z. B. flächenintensive) Nutzungen oder nicht realisierte Nachholbedarfe werden mit den Berechnungen nicht abgebildet. Insoweit kann jede Berechnung nur eine Momentaufnahme abbilden, die einen Hinweis auf künftige Flächendispositionen gibt. Eine Überprüfung sollte in regelmäßigen Abständen erfolgen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass mit dem Querschnitt unterschiedlicher Methoden ein Annäherungswert an die tatsächlichen Bedarfswerte, differenziert nach GE und GI, belegt ist.

In einem weiteren Schritt gilt es, die vorhandenen Reserveflächen für Gewerbe und Industrie mit der Bedarfslage zu bilanzieren mit dem Ziel, ausreichend Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplans darzustellen.

4.7 Bilanzierung und Neuausweisungen

Dem Flächenbedarf von 15 bis 25 ha stehen nach Abzug derjenigen Flächen, die nicht entwickelbar sind und insoweit aus dem neuen Flächennutzungsplan herausgenommen werden, die in der folgenden Tabelle dargestellten Reserveflächen gegenüber:

Tabelle 5: Reserveflächen (G) auf FNP-Ebene

Reserveflächen auf Flächennutzungsplanebene			
	Reserven nach Rückgabe	betriebsgebunden	nicht betriebsgebunden
Hauptort	6,90 ha	6,45 ha	0,45 ha
Griemeringhausen	1,72 ha	1,72 ha	0,00 ha
Holzzipper	0,36 ha	0,36 ha	0,00 ha
Kotthausen	4,64 ha	0,00 ha	4,64 ha
Rodt	4,65 ha	4,65 ha	0,00 ha
Kalsbach	2,25 ha	2,03 ha	0,22 ha
übrige Ortsteile	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Summe	20,52 ha	15,20 ha	5,32 ha

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dabei ist zu beachten, dass die nicht betriebsgebundenen Reserven werden zu 100%, während die betriebsgebundene Reserven zu 50% angerechnet werden. Unter Beachtung dieser Bilanzierungsmodalität sind für die Gemeinde Marienheide Reserveflächen von 16,5 ha auf FNP Ebene vorhanden.

Damit ergibt sich für den neuen Flächennutzungsplan ein Darstellungserfordernis von neuen Flächen für die gewerbliche Nutzung zwischen 0 und 8,5 ha.

Folgende Neuausweisungen sieht der Flächennutzungsplan vor:

Tabelle 6: Gewerbeflächenneuausweisungen

Neuausweisungen	Fläche, ca.
Parkplatzfläche in Rodt	1,1 ha
Westliche Erw. Griemeringhausen	1,9 ha
Nördliche Erw. Griemeringhausen	0,3 ha
Östlich Zum Schlahn	0,5 ha
Summe	3,8 ha

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Damit werden im neuen Flächennutzungsplan Neuausweisungen vorgenommen, die in Verbindung mit den vorhandenen Reserven eine bedarfsgerechte Entwicklung für die Gemeinde Marienheide ermöglichen.

Allerdings ist anzumerken, dass die Gemeinde Marienheide damit vorwiegend kleinere Flächen disponieren kann, die nur bedingt geeignet sind, das industrielle Profil zu bedienen. Größere Suchräume in Griemeringhausen, Wilbringhausen (Flugplatz) und Kotthausen (vgl. Steckbriefe) waren in der planungsrechtlichen Diskussion in Richtung interkommunaler Gewerbegebiete, mussten aber aufgrund zu großer Umweltrestriktionen und mangels landesplanerischer Anpassung aus der Betrachtung



genommen und können nicht weiter verfolgt werden.

Bei Nachfragen nach größeren zusammenhängenden Flächen zur Betriebsansiedlung oder -verlagerung wird die Gemeinde Marienheide deshalb künftig auf regionale Flächen angewiesen sein.

4.8 Handel

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat im November 2012 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide als verbindliche Leitlinie für die gemeindliche Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Das Konzept stellt somit die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen im Zusammenhang mit handelswirtschaftlichen Nutzungen sowie bei Entscheidungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in der Gemeinde dar.

Die drei wesentlichen Inhalte für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Marienheide sind

- die Zentrenhierarchie,
- die Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und
- die Ziele der Einzelhandelsentwicklung.

In Marienheide existiert mit dem Hauptzentrum Ortskern nur ein zentraler Versorgungsbereich. Dessen Versorgungsfunktion wird ergänzt durch den dezentralen Standort Marienheide-Rodt sowie im Sinne der wohnungsnahen Versorgung durch weitere Lebensmittel-SB-Betriebe an Solitärstandorten.

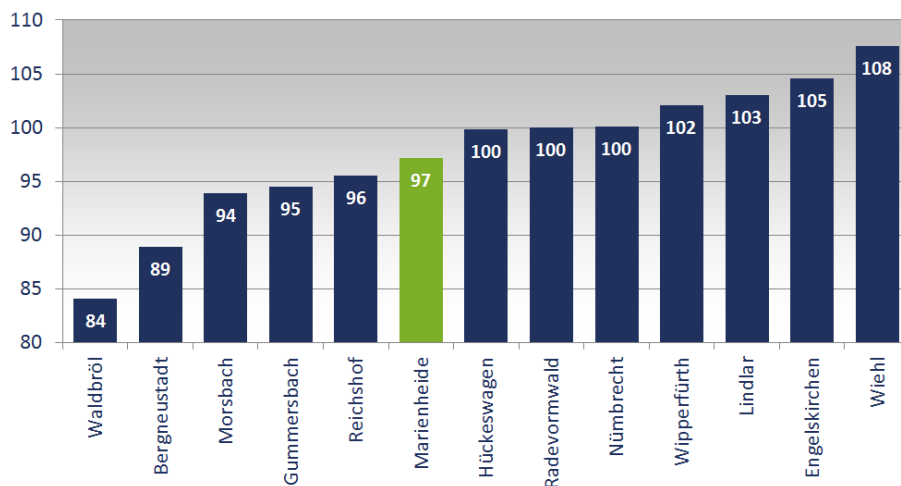
Als Ziele der Einzelhandelsentwicklung legt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fest,

- eine Stärkung und Entwicklung des Marienheider Hauptzentrums,
- die Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklungen auf das Marienheider Hauptzentrum,
- die Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung (auch durch Stärkung der Ortschaften) sowie
- eine geeignete Standortwahl für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (dabei Vermeidung von erhöhtem Wettbewerbsdruck für das Ortszentrum).

In der Marienheider Liste sind alle Einzelhandelssortimente in Bezug auf ihre Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz eingestuft worden. Dieser Einordnung kommt bei der Erweiterungs- und Ansiedlungsplanung von Einzelhandelsbetrieben eine wichtige Funktion zu; sowohl in Anlehnung an die Zielsetzungen des kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch insbesondere im Zusammenhang mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die durchschnittliche Kaufkraft in Marienheide lag 2021 leicht unter dem bundesweiten (Index = 100) und dem landesweiten Durchschnitt (99). Im Vergleich zu den anderen Kommunen des Oberbergischen Kreises liegt Marienheide mit einem Wert von 97 im Mittelfeld. Waldbröl sticht mit einem Wert von 84 negativ, Wiehl mit 108 positiv hervor.

Abbildung 40: Durchschnittliche Kaufkraft in den Kommunen des Oberbergischen Kreises (Stand: 01.01.2021)



Quelle: IHK Köln; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Handelswirtschaftlich stellt die Kreisstadt Gummersbach den wichtigsten Wettbewerbsstandort der Gemeinde Marienheide dar, durch die Eröffnung des Einkaufszentrums Forum in verstärktem Maße. Untergeordnet bestehen auch Konkurrenzwirkungen mit den nächstgelegenen Nachbargemeinden. Darüber hinaus strahlt das Einzelhandelsangebot der Stadt Köln bis in den Siedlungsbereich Marienheides aus, während für die weiter (nord-) östlich gelegenen Städte wie Kierspe oder Meinerzhagen prioritäre Einkaufsbeziehungen in Richtung Lüdenscheid, Hagen und Dortmund zu erwarten sind.

Unter handelswirtschaftlichen Aspekten sind perspektivisch nur kleine Impulse durch Wachstum von Bevölkerung und Kaufkraft zu erwarten. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich in der Gemeinde Marienheide der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen, der bundesweiten demografischen Entwicklung folgend, zukünftig reduziert, wohingegen der Anteil der älteren Menschen ansteigen wird. Einhergehend mit dem Alterungsprozess und einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern wird es zu Veränderungen in der Bedürfnisstruktur kommen. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung sowie die Anpassung der Einzelhandelsangebote an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen bzw. von Single-Haushalten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind vor dem genannten Hintergrund keine neuen Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel darzustellen. Es ist ausreichend, auf Basis des vorhandenen und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes den zentralen Versorgungsbereich in der Planzeichnung darzustellen.

4.9 Tourismus und Naherholung

Die Anfang des 20. Jahrhunderts für die Flussregulierung und Brauchwasserspeicherung erbaute Brucher Talsperre stellt heute neben der Lingesetalperre den wichtigsten Freizeit- und Erholungsschwerpunkt im Gebiet der Gemeinde Marienheide dar.

Die Brucher Talsperre ist für den Wassersport (ausgenommen Motorboote und Surfer) freigegeben. Die östliche Uferseite der Brucher Talsperre ist vorwiegend durch Campinganlagen aus den 1960er- und 1970er-Jahren geprägt. Nördlich der Ortslage Eberg besteht das vor kurzem renovierte und neu konzeptionierte „Waldhotel Marienheide“.

Die Lage in der Tourismusregion Bergisches Land sowie die Ausstattung der Gemeinde mit zwei Erholungsschwerpunkten an den jeweiligen Talsperren bilden u. a. die Basis für die touristischen Sonderfunktionen der Gemeinde in der Region.



Diesem Sachverhalt wird auf Ebene des Flächennutzungsplans mit dem Erhalt der freizeitbezogenen Sonderbauflächen insbesondere an der Brucher Talsperre sowie an der Lingesetalsperre Rechnung getragen.

4.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche und als Wald genutzte Flächen sind im Flächennutzungsplan meist Flächen die im Außenbereich liegen, vorausgesetzt diese unterliegen keinen anderen Nutzungsbestimmungen. Nach der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel sollen diese Flächen nur bedingt für andere Nutzungen ausgewiesen werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftliche Flächen sind im Flächennutzungsplan Freiräume, die nicht als Wald oder Grünflächen ausgewiesen sind und die auch kein Potential dazu haben. Gemäß § 201 BauGB sind dies „insbesondere Flächen für den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft [...], die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“ Eine differenzierte Darstellung nach diesen Bewirtschaftungsformen erfolgt für den FNP Marienheide nicht. Über die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft kann die Steuerung von Bebauung im Außenbereich erfolgen.

4.11 Forstwirtschaft

Flächen für den Wald sind im Flächennutzungsplan Freiräume die nicht als Fläche für die Landwirtschaft oder als Grünfläche ausgewiesen sind:

Nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) ist „Wald im Sinne dieses Gesetzes [...] jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.“

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz werden im FNP für die Gemeinde Marienheide alle Waldflächen (auch solche kleiner als 1 ha), dargestellt. Wegebegleitende Gehölze usw. werden dagegen aufgrund mangelnder Lesbarkeit im FNP im Maßstab 1 : 10.000 nicht dargestellt.

Der Erhalt von Lebensräumen, die Wasserspeicherung, sowie der Erosionsschutz der Böden sind nur wenige Beispiele für die Schutzfunktion die der Wald bietet. Des Weiteren trägt der Wald zur Klimastabilisierung, zu Luftreinerhaltung und in gewissem Umfang zu Schallschutz bei. Holzproduktion und Erholungswert sind dabei die maßgeblichen Funktionen des Waldes. Im Zuge der FNP-Neuaufstellung erfolgt – im Gegensatz zum bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1982 - keine Unterscheidung der einzelnen Waldfunktionen mehr.



5 Planungsvorgaben

5.1 Kommunale Selbstverwaltung und übergeordnete Planungsebenen

Durch das Grundgesetz wird den Gemeinden in Deutschland verfassungsrechtlich ein Selbstverwaltungsrecht eingeräumt. Grundsätzlich liegen die Planungshoheit und damit einhergehend die Aufstellung der Bauleitpläne bei der Gemeinde. Allerdings wird der Handlungsspielraum der Gemeinde durch die Hierarchie der unterschiedlichen Planungsebenen definiert. Bei der Bauleitplanung müssen die Vorgaben des Bundes, Landes, der Region und der Fachplanung mindestens beachtet werden. Daher ist die Gemeinde bei der örtlichen Planung durch Bauleitpläne nicht völlig frei in der Gestaltung; sie muss überörtliche Planungsvorgaben beachten und berücksichtigen.

In der Hierarchie des Planungssystems gibt es von der Raumordnung und Landesplanung bis herunter zur einzelnen Fachplanung Vorgaben, die den Planungsspielraum definieren und die Planungshoheit einschränken. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Raumordnung. Der Flächennutzungsplan bildet dabei die Schnittstelle zwischen den übergeordneten Planungsebenen und der kommunalen Planung. Darüber hinaus geben die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange überörtliche und fachliche Vorgaben, die in der kommunalen Bauleitplanung Berücksichtigung finden müssen.

In der Hierarchie des Planungssystems gibt es von der Raumordnung und Landesplanung bis herunter zur einzelnen Fachplanung Vorgaben, die den Planungsspielraum definieren und die Planungshoheit einschränken. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Raumordnung. Der Flächennutzungsplan bildet dabei die Schnittstelle zwischen den übergeordneten Planungsebenen und der kommunalen Planung. Darüber hinaus geben die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange überörtliche und fachliche Vorgaben, die in der kommunalen Bauleitplanung Berücksichtigung finden müssen.

Das Beziehungsgeflecht zwischen Landes- und Regionalplanung einerseits und Bauleitplanung andererseits findet im sogenannten Gegenstromprinzip seine rechtliche Grundlage. Dabei hat die jeweilig untere Planungsebene Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung überörtlicher Pläne. Gleichzeitig muss sich im Gegenzug jedoch die untere Planungsebene an die Vorgaben der überörtlichen Planung halten.

Die Vorgaben und Leitlinien der übergeordneten Planungen üben in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft aus. Die Ziele und Aussagen einer jeden übergeordneten Planung muss zunächst in kommunales Planungsrecht übersetzt werden. Eine Verbindlichkeit gegenüber der Bürgerschaft tritt erst ein, wenn die beabsichtigten (Flächen-) Nutzungen im Flächennutzungsplan dargestellt und durch konkrete Festlegungen in Bebauungsplänen in verbindliches Planungsrecht transportiert wurden.

Die in der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung festgesetzten Ziele und Grundsätze sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Die Bauleitplanung betreffenden Ziele sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen eine Anpassungspflicht für die Gemeinden.
- Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind als Abwägungsmaterial in die bauleitplanerische Entscheidung einzustellen.
- Die in der Raumordnung festgesetzten Grundsätze und Ziele werden gemäß dem Landesplanungsgesetz räumlich und sachlich in die Planregionen eingeordnet.

Abbildung 41: Hierarchie der Planungsebenen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Raumordnungsrecht unterscheidet zwischen den Zielen der Raumordnung und den Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß § 3 Nr. 3 ROG handelt es sich bei den Grundsätzen der Raumordnung um „allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“, die die öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, in die Abwägung einzustellen oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen haben. Ziele der Raumordnung sind hingegen „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, von Träger der Landesplanung abschließend abgewogene textliche und zeichnerische Festlegungen in den Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Ebene klar, dass bei der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung, und Aufhebung von Bauleitpläne eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung besteht. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans dürfen

den diesen nicht widersprechen, da ein Widerspruch zur Unwirksamkeit des Planes führt. In Nordrhein-Westfalen werden die Ziele der Raumordnung über den Landesentwicklungsplan als Raumordnungsplan der Landesplanung und die Regionalpläne der Bezirksregierungen als Raumordnungspläne der Regionalplanung festgelegt.

Die landesplanerischen Vorgaben finden sich im Landesplanungsgesetz (LPIG), im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von Nordrhein-Westfalen.

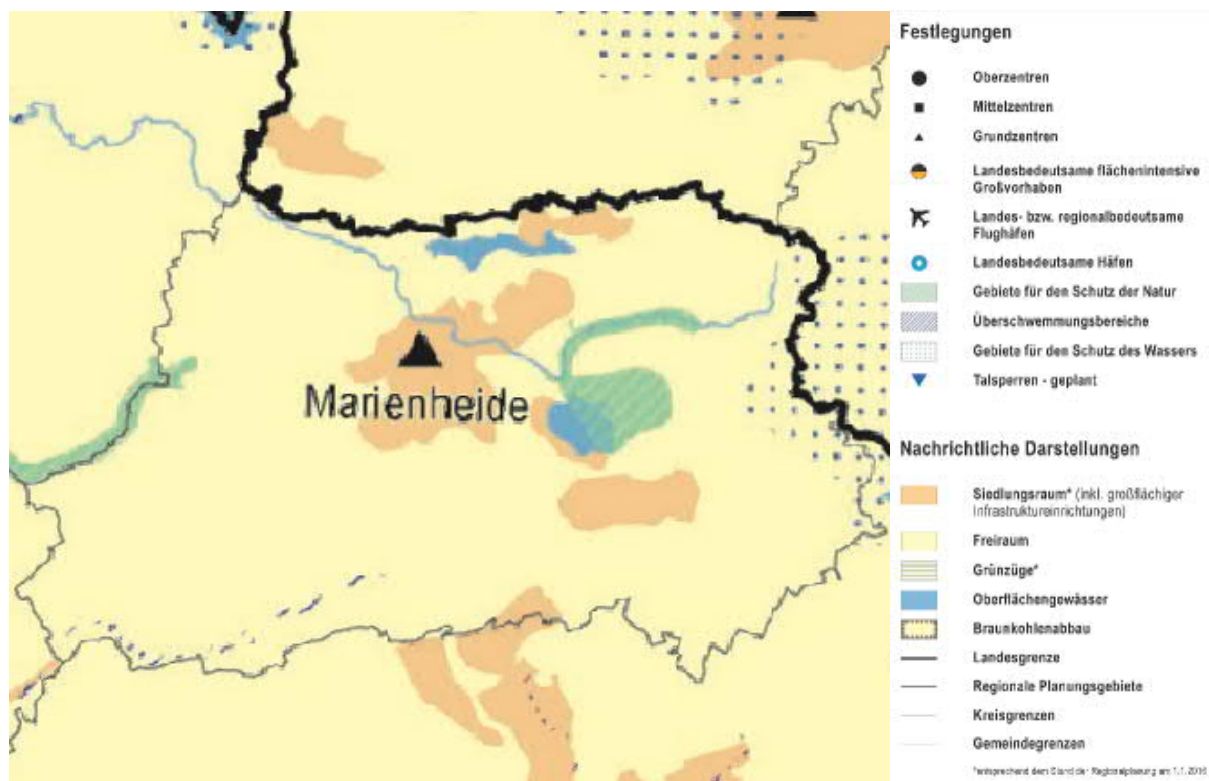
Die Gemeinde Marienheide ist im Landesentwicklungsplan als Grundzentrum eingestuft.

Im Gemeindegebiet befinden sich fünf zusammenhängende Siedlungsflächen, die südlichste geht in das Gummersbacher Stadtgebiet über.

Im östlichen Bereich der Bruchtalsperre befindet sich ein Gebiet für den Schutz der Natur, das sich entlang der Wipper nach Osten fortsetzt. Ein weiteres Gebiet zum Schutz der Natur zieht sich entlang der Gemeindegrenze zu Wipperfürth.

Im östlichen Gemeindegebiet gibt es darüber hinaus ein Gebiet zum Schutz des Wassers, das sich im Gemeindegebiet von Meinerzhagen fortsetzt. Der überwiegende Teil des Gemeindegebiets wird als Freiraum dargestellt.

Abbildung 42: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan



Quelle: <https://maps.regioplaner.de/?activateLayers=LEP,GrenzenKreise,GrenzenStaedte>

Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) für Wohnbauflächen

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2040 setzt sich grundsätzlich aus den nachfolgend benannten Komponenten zusammen:

- Die Differenz aus der Haushaltszahl im Prognosejahr und der Haushaltszahl im Ausgangsjahr ergibt den Neubedarf
- Für den Ersatzbedarf wird der Wert auf 0,2 % p. a. angesetzt
- Als Fluktuationsreserve wird ein Wert von 1 % bis 3 % des Bestands angesetzt

Der so ermittelte Bedarf an Wohneinheiten wird anhand siedlungstypischer Dichten in Flächen umgerechnet.

Die Regionalplanungsbehörde kann in begründeten Fällen, z. B. auf der Grundlage empirischer Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen. Der Wert für Marienheide beträgt 30 WE/ha.

Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) für Gewerbeflächen

Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächen-Monitorings, das die Obere Planungsbehörde (Bezirksregierung Köln) für die Kommunen im Regierungsbezirk durchführt. Dazu wird für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden – ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen – mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraumes multipliziert.



Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Gemeinden entscheidet die Regionalplanung. Dabei sollen raumordnerische Kriterien, insbesondere die Zahl der Beschäftigten, die zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur in den einzelnen Gemeinden, berücksichtigt werden.

5.3 Regionalplanung

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung räumlich und inhaltlich. Für die Gemeinde Marienheide ist derzeit der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln aus dem Jahr 2001 wirksam.

Der Regionalplan wird nach den Beschlüssen des Regionalrats derzeit neu aufgestellt. Im Dezember 2021 hat der Regionalrat die Neuaufstellung des Regionalplans für den gesamten Regierungsbezirk Köln beschlossen und die Regionalplanungsbehörde damit beauftragt, das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der Regionalplan liegt bis Ende August 2022 zur Beteiligung öffentlich aus.

Der Regionalplan legt die beabsichtigte Entwicklung der Region in den Grundzügen fest und formt Ziele und Leitlinien aus den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung, die den Rahmen für die kommunale Entwicklung vorgeben. Er stimmt im Gegenstromprinzip die Interessen der Kommunen untereinander und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu einem regionalen Konzept ab.

Der Regionalplan trifft mit seinen Darstellungen Aussagen zur Siedlungsflächenentwicklung (Allgemeine Siedlungsbereiche und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche), zum Freiraum und zur Infrastruktur. Zudem ist der Regionalplan in Nordrhein-Westfalen auf Grund fachgesetzlicher Regelungen gleichzeitig Landschafts- und forstlicher Rahmenplan.

Hinsichtlich der kommunalen planungsrechtlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Bauleitplanung kommt den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und den Bereichen für eine gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zu, die der Regionalplan darstellt. In den ASB werden Wohngebiete, gewerbliche Arbeitsstätten, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen zu-

sammengefasst, sodass möglichst kurze Wege zwischen den einzelnen Bereichen entstehen.

Die ASB in Marienheide beziehen sich auf den Hauptort und die Ortsteile Griemeringhausen, Rodt und Müllenbach. Ein Teil des ASB in Müllenbach ist nach dem Regionalplanentwurf (Stand Dezember 2021) als sogenannte Flex-Fläche ausgewiesen (ASB-Flex). Zudem befinden sich südlich der Brucher Talsperre und nordöstlich der Lingesetalsperre weitere ASB in zweckgebundener Form.

Trotz der Lage von gewerblichen Arbeitsstätten in ASB, sollen gewerbliche und industrielle Nutzungen auf die GIB konzentriert werden. GIB werden auch zur Sicherung des Bestands und zum Ausbau bzw. zur Erweiterung dieser ausgewiesen. Insbesondere gilt dies im Hinblick auf mögliche Emissionen, die Großflächigkeit und die Standortanforderungen der Betriebe, die dadurch in ASB nicht zulässig sind. Die GIB in Marienheide liegen im Nordosten des Hauptortes, östlich von Griemeringhausen sowie in Kalsbach-Kotthäuserhöhe an der Gemeindegrenze zu Gummersbach. Letzterer wird interkommunal genutzt. Das Regionalplankonzept (Entwurf März 2020) weist östlich des GIB Griemeringhausen eine Erweiterung als Flex-Fläche aus (GIB-Flex).

Der Freiraum setzt sich im aktuellen Regionalplan aus Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen, aus Waldbereichen, Gebieten zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, Gebieten zum Schutz der Natur, Regionalen Grünzügen und Gebieten für den Grundwasser- und Gewässerschutz zusammen. Zusätzlich können diverse zweckgebundene Nutzungen im Freiraumbereich vorliegen.

Der aktuell geltende Regionalplan weist im gesamten Gemeindegebiet von Marienheide zahlreiche Waldbereiche aus. Die größten Waldflächen befinden sich dabei im Osten und Südosten, aber auch im Westen und Norden, hauptsächlich am Rand der Gemeinde. Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche verteilen sich ebenfalls großflächig über das Gemeindegebiet.

Größere zusammenhängende Flächen liegen dabei hauptsächlich im Nordwesten, Nordosten und Süden der Gemeinde. Der Großteil der Freiraum-

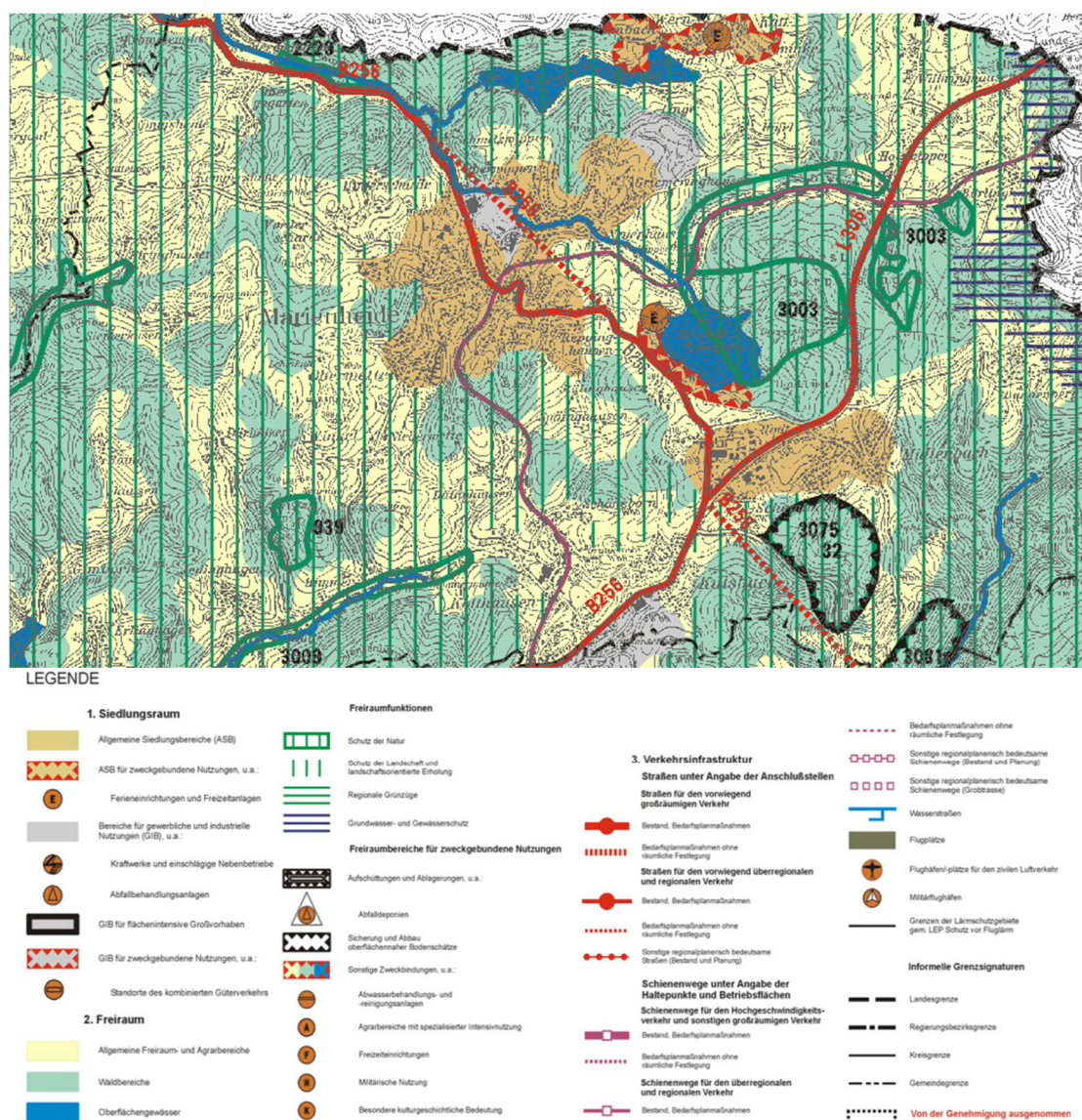
und Agrarbereiche sowie der Waldbereiche sind zudem als Gebiete zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen.

Im Regionalplanentwurf (Stand Dezember 2021) sind von diesen Schutzregimes lediglich die Gebiete zum Schutz der Natur entlang der Leppe, Sülz, der Wipper (Quellgebiet) und der Brucher Talsperre erhalten geblieben. Auch Waldbereiche werden in geringerem Maße als im aktuell geltenden Regionalplan dargestellt. Dagegen findet sich sowohl im Regionalplanentwurf als auch im geltenden Regionalplan die Flächendarstellung für die heute nie

errichteten Leppetalsperre im Südwesten der Gemeinde wieder.

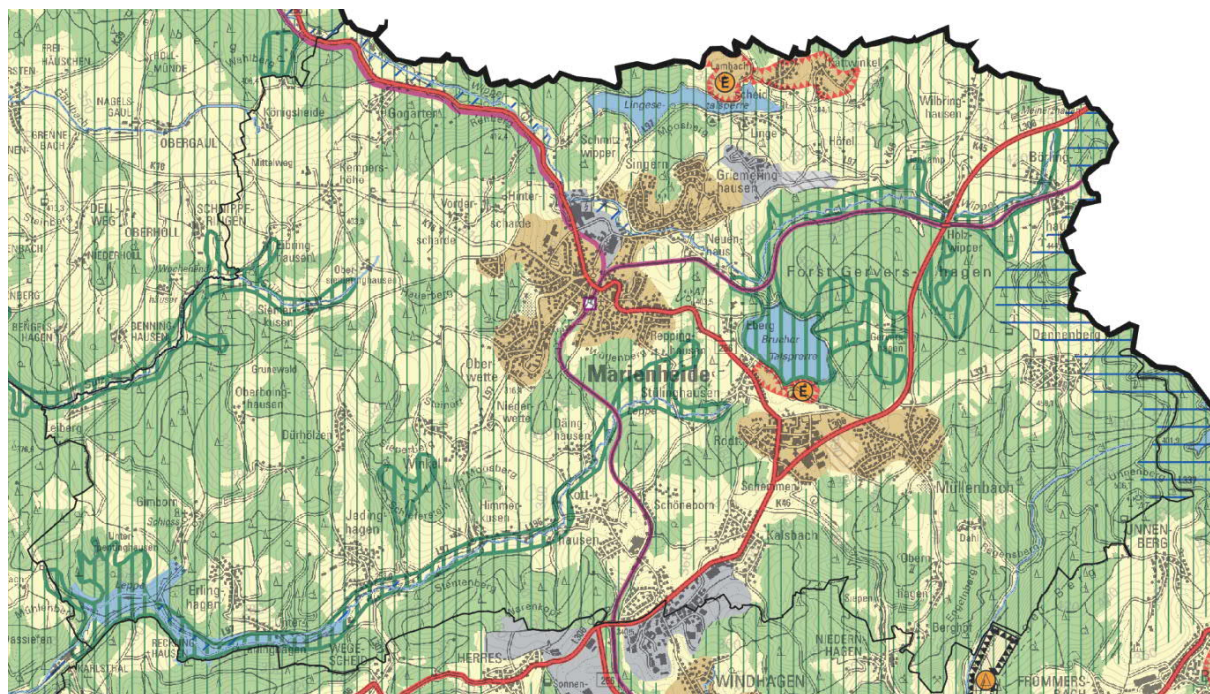
Die Regionalplanung kann, mit Rücksicht auf die kommunale Selbstverwaltung nach Artikel 28 Grundgesetz keine planerischen Vorgaben, insbesondere keine parzellenscharfen Festlegungen, für konkrete Flächen treffen. Durch die maßstabsbedingte Unschärfe ergeben sich somit in gewissem Umfang Interpretations- bzw. Planungsspielräume für nachgeordnete Planungsebenen.

Abbildung 43: Zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung geltender Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Ausschnitt Marienheide



Quelle: Bezirksregierung Köln

Abbildung 44: Regionalplanentwurf Köln (Stand Dezember 2021) – Ausschnitt Marienheide



1. Siedlungsraum

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- ASB-Flex
- ASB für zweckgebundene Nutzungen
 - Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen
 - Einrichtungen für Bildung, Forschung und Wissenschaft
 - Einrichtungen des Gesundheitswesens
 - Militärische Einrichtungen
 - Polizeiliche Einrichtungen
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)
- GIB-Flex
- GIB für flächenintensive Großvorhaben
- GIB für zweckgebundene Nutzung
 - Abfallbehandlungsanlagen
 - Einrichtungen für Bildung, Forschung und Wissenschaft
 - Standorte des kombinierten Güterverkehrs
 - Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe
 - GIBRegional
 - GIBplus
 - GIBInterkommunal
 - Militärische Einrichtungen
 - Sonstige Zweckbindungen

2. Freiraum

- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
- Waldbereiche
- Oberflächengewässer
- Fließgewässer
- Freiraumfunktionen
 - Schutz der Natur
 - Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
 - Regionale Grünzüge
 - Grundwasser- und Gewässerschutz
 - Überschaubarke Bereiche
- Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen
 - Aufschüttungen und Ablagerungen
 - Abfalldeponien
 - Sonstige Zweckbindungen
 - Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen
 - Militärische Einrichtungen
 - Sonstige Zweckbindungen

3. Verkehrsinfrastruktur

- Straßen unter Angabe der Anschlussstellen**
 - Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr
 - Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 - Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
 - Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr
 - Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 - Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
 - Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen (Bedarf und Planung)
- Schielenwege unter Angaben der Haltepunkte und Betriebsflächen**
 - Schienenwege für den Höchstgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr
 - Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 - Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
 - Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr
 - Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 - Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
 - Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Bedarf und Planung)
- Bahnverkehrsflächen**
 - Bahnverkehrsflächen
- Wasserstraßen unter Angabe der Güterumschlagshäfen**
 - Flugplätze
 - Flughäfen/-plätze für den zivilen Luftverkehr
 - Militärflugplätze
- Lärmschutzbereiche gemäß Fluglärmschutzverordnung**
 - Tagschutzzone 1
 - Tagschutzzone 2
 - Nachtschutzzone
 - Erweiterte Lärmschutzzonen
- Informelle Grenzsignaturen**
 - Regierungsbezirk Köln
 - Kreisgrenzen
 - Gemeindegrenzen

Quelle: Bezirksregierung Köln

Die Abgrenzung der im Regionalplan dargestellten „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ (BSAB) sowie die Umgrenzung der „Fläche für den Luftverkehr“ mit der Zweckbestimmung „Landeplatz“ für den gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz genehmigten Sonderlandeplatz Meinerzhagen, welcher teilweise im Gemeindegebiet Marienheide gelegen ist, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

5.4 Überörtlich bedeutsame Verkehrswege

Gemäß Art. 90 Abs. 1 des Grundgesetzes ist der Bund Eigentümer und Baulastträger der Bundesfernstraßen. Nach § 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind Bundesstraßen des Fernverkehrs (Bundesfernstraßen) öffentliche Straßen, die ein zusammenhängendes Verkehrsnetz bilden und einem weiträumigen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind.

Sie gliedern sich in Bundesautobahnen und Bundesstraßen mit den Ortsdurchfahrten. Festlegungen zu Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen trifft hingegen das Straßen – und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW). Nach § 3 StrWG NRW werden die öffentlichen Straßen nach ihrer Verkehrsbedeutung in folgende Straßengruppen eingeteilt:

- Landesstraßen sind Straßen mit mindestens regionaler Verkehrsbedeutung, die den durchgehenden Verkehrsverbindungen dienen; sie sollen untereinander und zusammen mit den Bundesfernstraßen ein zusammenhängendes Netz bilden.
- Kreisstraßen sind Straßen mit überörtlicher Verkehrsbedeutung, die den zwischenörtlichen Verkehrsverbindungen dienen; sie sollen mindestens einen Anschluss an eine Bundesfernstraße, Landesstraße oder Kreisstraße haben.
- Gemeindestraßen sind Straßen, die vorwiegend dem Verkehr und der Erschließung innerhalb des Gemeindegebietes dienen.

Bei Maßnahmen und Planungen entlang der klassifizierten Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) sind gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. § 25 Abs. 1 und 2 Straßen-

und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) anbaurechtliche Verbots- und Beschränkungszonen einzuhalten.

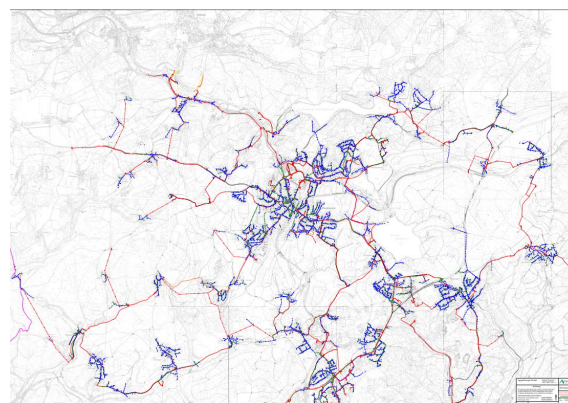
Darüber hinaus bestehen an diesen Straßen Zufahrtsverbote bzw. Genehmigungsvorbehalte für direkte Zufahrten an der freien Strecke.

5.5 Hauptversorgungsleitungen

Wasser

Im Gemeindegebiet verlaufen zwei Haupttrinkwasserleitungen, die im Flächennutzungsplan Marienheide dargestellt werden. Eine Haupttrinkwasserleitung verläuft von Westen kommend an den Ortsteilen Siemerkusen, Oberwette, Späyinghausen und Dahl nach Südosten. Südlich von Müllenbach teilt sich diese Leitung in zwei Trassen auf und verlässt das Gemeindegebiet östlich von Obernhagen. Die zweite Hauptleitung tritt bei Kotthausenhöhe in das Gemeindegebiet ein und verläuft Richtung Osten durch Kalsbach sowie zwischen Dahl und Obernhagen, wo sie das Gemeindegebiet wieder verlässt.

Abbildung 45: Trinkwasserleitungen



Quelle: Aggervverband

Strom

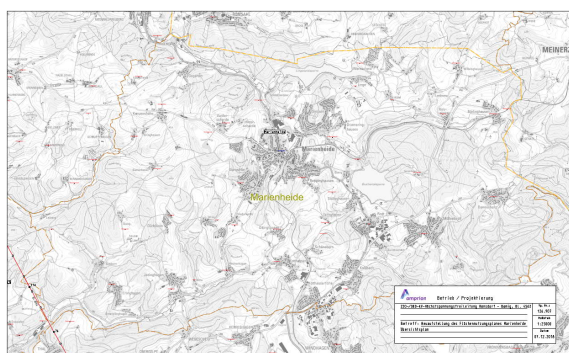
Im Gemeindegebiet verlaufen eine Höchstspannungsfreileitung mit einer Leistung von 380 kV sowie zwei Hochspannungsfreileitungen mit einer Leistung von 110 kV. Stromleitungen mit Leistungen unter 110 kV werden im Flächennutzungsplan Marienheide nicht dargestellt.

Die Höchstspannungsfreileitung mit einer Leistung von 380 kV verläuft an der südwestlichen Gemein-

degrenze aus nordwestlicher Richtung nach Südosten durch das Leppetetal. Westlich parallel dazu verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung.

Eine weitere Hochspannungsfreileitung mit einer Leistung von 110 kV verläuft von Westen in das Gemeindegebiet eintretend südlich an Kempershöhe und nördlich an Vorderscharde sowie Hinterscharde vorbei und endet südlich von Oberwipper und nördlich vom Marienheider Zentrum.

Abbildung 46: Stromleitungen



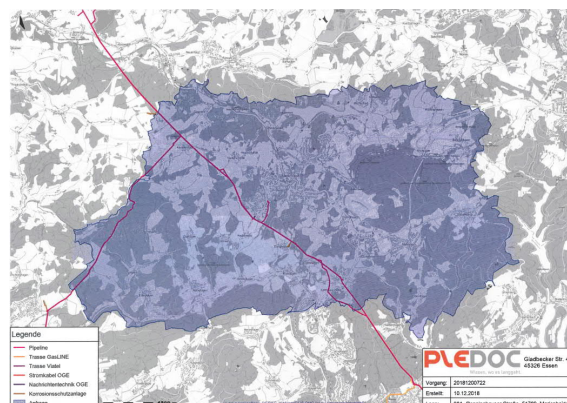
Quelle: Amprion

Gas

Das Gemeindegebiet wird von zwei Gasfernleitungen durchlaufen. Die Leitungstrasse Nr. 9 verläuft von Nordwest auf Höhe Königsheide nach Südost auf Höhe Kotthäuserhöhe. An der Leppestraße im Ortsteil Marienheide gibt es ein Nachrichtenabel sowie eine stillgelegte, abzweigende Leitung. Zwischen Schönborn und der südlichen Gemeindegrenze spaltet sich die Hauptleitung in zwei Leitungen auf.

Die Trasse LNr. 9/29 zweigt zwischen Königsheide und Kempershöhe von der LNr. 9 ab und verläuft in südwestliche Richtung entlang der Gemeindegrenze. An der Schnittstelle der beiden Leitungen, in der Nähe der Ortslage Kempershöhe, ist eine Schieberstation geplant (Stand 2017).

Abbildung 47: Gasfernleitungen



Quelle: Pledoc

Hauptabwasserleitungen

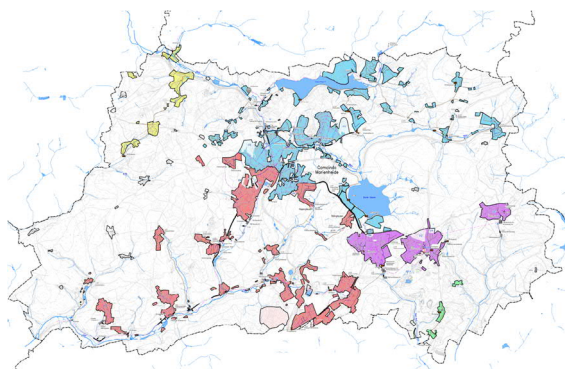
Im Gemeindegebiet verlaufen vier zum Teil stark verzweigte Hauptabwasserleitungen, die die einzelnen Ortsteile Marienheides miteinander verbinden.

Eine Hauptabwasserleitung entwässert die Ortsteile Höfel, Kattwinkel, Wernscheid und Lambach im Norden der Gemeinde. Die Leitung verläuft von diesen Ortsteilen südlich entlang der Lingese Talsperre zur Kläranlage Marienheide nördlich von Schmitzwipper.

Eine weitere Hauptabwasserleitung verläuft von Rodt nach Norden westlich entlang der Brucher Talsperre über Neuenhaus und Singern zur Kläranlage Marienheide. Parallel dazu verläuft ab Neuenhaus eine weitere Hauptabwasserleitung bis zur Kläranlage.

Durch eine weitere verzweigte Hauptabwasserleitung werden die südlichen Ortsteile entwässert. Von Kotthäuserhöhe und Kalsbach verlaufen zwei Leitungen Richtung Kotthausen, wo sie verbunden sind. Von dort aus verläuft die Leitung über Himmerkusen, Winkel und Niederwette zum südwestlichen Teil des Hauptortes Marienheide. Der Abschnitt zwischen Himmerkusen und dem Hauptort ist geplant. Eine weitere geplante Abzweigung für eine geplante Hauptabwasserleitung verläuft von Niederkotthausen über Däinghausen und, erneut abzweigend, in die Ortsteile Stülinghausen sowie in den östlichen Teil des Hauptortes Marienheide.

Abbildung 48: Hauptabwasserleitungen



Quelle: Gemeinde Marienheide

5.6 Wasserrechtliche Bestimmungen

Für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser werden Grundlagen über das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) geregelt (bspw. die Bewirtschaftung von Gewässern, die Festsetzung von Wasserschutzgebieten, Grundsätze der Abwasserbeseitigung, usw.). Das Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) trifft Aussagen z. B. zu den Zuständigkeiten und den Einteilungen der Gewässer. Darüber hinaus regeln andere Gesetze (Baugesetzbuch, Landschaftsgesetz NRW, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, usw.) sowie Richtlinien und Erlasse den Umgang mit Gewässern.

Hochwasserschutz

Gemäß § 8 Abs. 7 des Raumordnungsgesetzes (ROG) können Festlegungen zur Raumstruktur u.a. auch Gebiete bezeichnen,

- die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete).
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete).

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 5 ROG ist (u.a.) im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rück-

gewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu sorgen. Die Umsetzung dieses Grundsatzes soll gemäß den Entschlüssen der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) bundesweit mit den Instrumenten der Raumordnung und Landesplanung, d.h. unter anderem in den Regionalplänen erfolgen.

Die Hochwasserereignisse der 1990er Jahre haben verdeutlicht, dass unerwartet hohe Schadenspotentiale und Gefahren vorhanden sind. Faktoren wie vermehrte Flächennutzung in den Einzugsbereichen der Gewässer, Gewässerausbau, Verkleinerung der natürlichen Retentionsräume oder aber auch allgemeine Klimaveränderungen spielen hier eine nicht unerhebliche Rolle. Es wurde deutlich, dass auch über die zur Überschwemmung vorgesehenen Gebiete hinaus weitere Bereiche in akute Überflutungsgefahr geraten können. Aus diesem Grund und insbesondere im Hinblick auf mögliche Extremhochwässer sind Landes- und Regionalplanung gehalten, gemeinsam mit der Fach- und Bauleitplanung, innerhalb ihrer jeweiligen Zuständigkeiten, auf eine Minderung der Gefährdungen hinzuwirken.

In NRW werden Überschwemmungsgebiete durch Verordnung festgesetzt mit dem Ziel, die ökologische Struktur der Gewässer mit der Funktion als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten. Im Regionalplan, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ werden neben Überschwemmungsbereichen für das 100jährige Hochwasser auch potentielle Überflutungsbereiche ausgewiesen. Überschwemmungsbereiche stellen also generalisiert das tatsächlich überflutete Gebiet zuzüglich rückgewinnbarer Überschwemmungsflächen dar.

Wasserschutzgebiete und Wasserschutzzonen

Wasserschutzgebiete gliedern sich generell in die Weitere Schutzzone (Zone III), die Engere Schutzzone (Zone IIA und IIB) und die Fassungsgebiete (Zone I) mit jeweils unterschiedlich strengen Festsetzungen. Vorhaben und Nutzungen sind hierin genehmigungspflichtig oder sogar völlig verboten.

Zum Schutz und zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist im Nordosten der Gemeinde



Marienheide, gemeindeübergreifend mit Meinerzhagen, die ordnungsbehördlich Festsetzung von Wasserschutzgebieten geplant. Lage und Abgrenzung der unterschiedlichen Wasserschutzzonen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen bzw. werden nach § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB darin vermerkt.

In der Themenkarte 5 „Schutzgut Wasser, Schutz- und Überschwemmungsgebiete“ des Umweltberichts zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Gewässersituation und Schutzregimes dargestellt.

Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz –WHG -). Gem. § 38 Abs. 4 Satz 1 WHG sollen Eigentümer und Nutzungsberechtigte Gewässerrandstreifen im Hinblick auf diese Funktionen erhalten.

Im Innenbereich sind Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 3,0 m und im Außenbereich mit einer Breite von 5,0 m vorzusehen. Sie umfassen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Gewässerrandstreifen bemessen sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Dass Quellbereiche weiträumig von Bauaktivitäten frei zu halten, vor schädlichen Einträgen in das Grund- bzw. Quellwasser zu schützen sind, ergibt sich ferner bereits aus dem gesetzlichen Biotopschutz in Nordrhein-Westfalen. Auf die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Schutzes von Quellbereichen wird im FNP-Entwurf vorsorglich hingewiesen.

Konkret findet § 31 Landeswassergesetz (LWG NRW) „Gewässerrandstreifen“ Beachtung auf der (nachfolgenden) Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie auf

der Genehmigungsebene – unter Berücksichtigung konkreter Planvorhaben und der tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen für eine bauliche Entwicklung – zu beachten.

Eine zeichnerische Ausweisung von Gewässerrandstreifen wäre in der analogen bzw. der Papierfassung des FNP, aufgrund des Maßstabs von 1:10.000, nicht erkennbar, weshalb auf deren Darstellung im FNP verzichtet wird.

Auf die Vorgaben des LWG NRW und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wird im FNP-Entwurf vorsorglich hingewiesen - insbesondere hinsichtlich des Schutzes von Oberflächengewässern und der Niederschlagswasserbeseitigung.

5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Kulturlandschaft

Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW (DSchG) die Erhaltung, die Pflege sowie die sinnvolle Nutzung und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmäler.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und anderen öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Stadtbezirke, Straßen und Plätze, Wege und Grünbereiche von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung angemessen zu berücksichtigen.

Für Marienheide sind 92 Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragen. Für das Gemeindegebiet sind außerdem 15 eingetragene Bodendenkmäler bekannt. Objekte, deren Eintragung überprüft wird, sind in der Denkmal-Erfassungsliste enthalten. Die Liste der eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler ist bei der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde einsehbar.

Die Bau- und Bodendenkmäler werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die FNP-Darstellung übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist die Erstellung eines Denkmalpflegeplans als gesonderte Fachplanung nicht vorgesehen, da die Belange des Denkmalschutzes auf Ebene der



vorbereitenden Bauleitplanung nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und des Denkmalschutzgesetzes angemessen berücksichtigt worden sind.

Die vom LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland und der Abteilung „Kulturlandschaftspflege“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß vorgebrachten Anregungen und Belange wurden bei der Umweltprüfung und im Umweltbericht zum Flächennutzungsplanentwurf u. A. in der thematischen Karte „Kulturlandschaft und Kulturlandschaftsbereiche“ berücksichtigt.

5.8 Planungen des Oberbergischen Kreises

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ergebnisse von informellen Planungen und Fachplanungen in den Planungsprozess einzubeziehen. Sie sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im politischen Abwägungsprozess zu berücksichtigen, der die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen hat.

5.8.1 Landschaftsplan Nr. 1

Landschaftspläne werden von den Kreisen und kreisfreien Städten gemäß Bundesnaturschutzgesetz und den Naturschutzgesetzen der Länder aufgestellt, um negative Eingriffe in die Landschaft zu vermeiden bzw. zu mindern und den Erhalt unseres Lebensraumes langfristig zu sichern. Sie setzen die Ziele und Maßnahmen auf örtlicher Ebene um und konkretisiert und ergänzt die naturschutzfachlichen Inhalte des Regionalplanes als Landschaftsrahmenplan.

Landschaftspläne werden flächendeckend für alle Bereiche aufgestellt, die außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen liegen (sog. Außenbereich). Dabei wird der Naturhaushalt erfasst und bewertet und Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und zum Erhalt der Schutzgüter erarbeitet. Dazu zählen die in ihrer biologischen Vielfalt zu erhaltenden Pflanzen, Tiere und Biotope und das Landschaftsbild. Im Planwerk werden die einzelnen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Diese Flächen sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Für den Oberbergischen Kreis existieren zehn rechtskräftige Landschaftspläne für Teilräume des Kreisgebiets, zwei weitere befinden sich in der Aufstellung.

Entwicklungsziele

Für die Gemeinde Marienheide ist der rechtswirksame Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide/Lieberhausen“ vom 19. Dezember 2005 (2. förmliche Änderung) zu berücksichtigen. Für die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen im Gemeindegebiet Marienheide legt der Landschaftsplan Nr. 1 folgende Entwicklungsziele fest:

- Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Kulturlandschaft
- Optimierung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen durch gliedernde und belebende Landschaftselemente
- Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder in ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft
- Ausbau der Landschaft für die Erholung
- Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Klimaverbesserung, Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft
- Erhalt der Landschaft bis zur baulichen Nutzung, d.h. von Flächen außerhalb der bebauten Ortsteile, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind, und von Flächen, die im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungs-, Gewerbe- oder Industrieansiedlungsbereich dargestellt sind
- Erhalt von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen
- Erhaltung und Entwicklung von Bereichen zum Zwecke der Naherholung, Ferienerholung und sonstigen Freizeitgestaltung innerhalb einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft
- Erhaltung der mit dem Landschaftsplan gesicherten Landschaftsstruktur in den mit dem Regionalplan dargestellten Siedlungsbereichen



- Verbesserung der Lebensqualität in Dörfern und Weilern
- Erhaltung der unzerschnittenen, verkehrsrarmen Landschaftsräume.

Schutzgebiete

In der Gemeinde Marienheide sind insgesamt sieben Naturschutzgebiete (N) festgesetzt:

- N1 Quellgebiet der Wupper
- N2 Steinbruch mit Höhle am Schieferstein (Höllöcher)
- N3 Nass- und Feuchtgrünlandkomplex östlich Holzzipper in Marienheide
- N4 Wipperaue Eulenbecke
- N5 Wipperaue bei Gogarten
- N6 Quellbach- und Laubwaldbereich im Ger-vershagener Forst
- N7 Quellbach und Laubwaldbereich Deipensiefen.

Die festgesetzten Naturschutzgebiete im Gemeindegebiet sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

In der Gemeinde Marienheide befindet sich das FFH Gebiet „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“, das ein Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 ist. Zu dem Gebiet gehören die festgesetzten Naturschutzgebiete (bzw. Teilflächen) Wipperaue Eulenbecke, Wipperaue Gogarten, Grevershagener Forst und Deipensiefen.

Neben den festgesetzten Naturschutzgebieten legt der Landschaftsplan Nr. 1 sämtliche Flächen, die im Außenbereich liegen und keiner Siedlung zugeordnet sind, als Landschaftsschutzgebiet (L) fest.

Die festgesetzten Landschaftsschutzgebiete werden textlich nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Da sie sich auf gesamten Freiraum außerhalb der Siedlungsbereiche erstrecken und das entsprechende Planzeichen (Randsignatur) andere Plandarstellungen teilweise so überlagern würde, dass diese im FNP nicht mehr lesbar wären, werden sie jedoch zeichnerisch nicht dargestellt.

Der Landschaftsplan trifft weitere Festsetzungen, beispielsweise zu Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen. Diese werden vorrangig in der Themenkarte 1 „Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ des Umweltbe-

richts räumlich verortet. In den Flächennutzungsplan werden flächenhaft geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen.

Naturdenkmale (Einzelobjekte) werden dagegen zeichnerisch nicht dargestellt, um die Lesbarkeit des FNP im Maßstab 1:10.000 nicht einzuschränken.

Im Westen des Gemeindegebiets grenzt der noch nicht rechtswirksame Vorentwurf des Landschaftsplans Nr. 12 Gummersbach, nördlicher Teil aus dem Jahr 2017 im Bereich der Fließgewässer Leppe und Sülz flächenhaft „besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft“ ab.

5.8.2 Schulentwicklungsplan

Marienheide verfügt über zwei Grundschulen sowie über eine Gesamtschule.

Die Schulentwicklungsplanung ist teilweise auch Sozialpolitik, Kulturpolitik, Standortsicherung und Jugendpolitik. Dabei kommt ihr in erster Linie die Aufgabe zu, den benötigten Schulraum zu sichern und die Bedarfsvorsorge zu treffen. Der Oberbergische Kreis hat den Schulentwicklungsplan im Jahr 2014 von der Projektgruppe Bildung und Region fortschreiben lassen.

Die Fortschreibung des Schulentwicklungsplans beschreibt bis zum Schuljahr 2022/2023 steigende Schülerzahlen an den Grundschulen. Diese Zahlen werden voraussichtlich bereits ab dem Schuljahr 2023/24 rapide absinken. Die Schülerzahl für die Gesamtschule hingegen soll zwar schwanken, sich aber bis zum Schuljahr 2026/27 nur geringfügig verändern.

5.8.3 Industrie- Gewerbeflächenkonzept für den Oberbergischen Kreis

Um die tatsächlichen gewerblichen und industriellen Flächenpotenziale den Flächenbedarfen in den Kommunen des Oberbergischen Kreises gegenüberzustellen und bewerten zu können, hatte die Industrie- und Handelskammer zu Köln Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit einer Analyse zu den Gewerbe- und Industrieflächen im Oberbergischen Kreis beauftragt. Das im Jahr 2016 ver-



öffentliche Gutachten wurde 2018 überarbeitet und fortgeschrieben.

Zusammenfassend wurde im Ergebnis festgehalten, dass es erforderlich ist, zusätzliche Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) im Regionalplan darzustellen.

Insbesondere zusätzliche restriktionsarme Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollen Eingang in den Regionalplan finden. Mit einer erhöhten Flächenzahl sollte es den Kommunen ermöglicht werden, variabel zu agieren, und (meist langwierige) Änderungsverfahren des Regionalplans würden einer kurzfristig erforderlichen Flächendisposition nicht entgegenstehen. Die Planungshoheit der Städte und Gemeinden würde dadurch gestärkt.

Folgende Leitsätze werden als Fazit im Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Oberbergischen Kreis (2018) formuliert:

- Zusätzliche Flächen sind zwingend erforderlich. Nur mit einer erhöhten Auswahl kann der Oberbergische Kreis flexibel auf die Anforderungen der vorhandenen Wirtschaft und Verlagerungs- bzw. Erweiterungswünsche reagieren.
- Insbesondere zusätzliche restriktionsarme Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollten in die planerische Perspektive genommen werden.
- Die Flächen sollen möglichst gleichmäßig auf alle Teilräume des Oberbergischen Kreises verteilt sein.
- Im Gegenzug können und sollen in gleichem Maße Flächen wieder aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden.

Mit den in dem Industrie- Gewerbeflächenkonzept für den Oberbergischen Kreis dargestellten Flächen und Erhebungen werden diese Kriterien erfüllt. Entsprechend wird darin dringend empfohlen, die vorgeschlagenen Flächen in die planerische Perspektive bei der Neuaufstellung des Regionalplans aufzunehmen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass damit eine langfristig marktkonforme Flächenverfügbarkeit im Oberbergischen Kreis sichergestellt werden.

Für die Gemeinde Marienheide waren die im Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Oberbergischen Kreis vorgeschlagenen Flächen für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete in Gummersbach/Marienheide, Kotthausenhöhe/Herreshagen sowie Meinerzhagen/Marienheide, Flugplatz Meinerzhagen von Bedeutung. Diese Flächen wurden dementsprechend bei der Neuaufstellung des FNP im Vorentwurf als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Flächeneignung und die Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung wurden in der Alternativenprüfung zum FNP geprüft und in Flächensteckbriefen dargelegt.

Beide Flächenalternativen werden im FNP-Entwurf insbesondere aufgrund naturräumlicher Restriktionen, Artenschutzbelangen, Topografie und Erschließungsaufwand, aufgegeben und die Darstellungen des bisher wirksamen FNP (Wald, Landwirtschaft) beibehalten.

Für die künftige Gewerbeflächenentwicklung verfolgt die Gemeinde Marienheide vorrangig das Ziel, sich auf die Revitalisierung der großen gewerblichen Brachfläche der Fa. Otto Kind in Kotthausen zu fokussieren und sieht darüber hinaus ihr Potenzial und Schwerpunkt grundsätzlich in der Entwicklung von eher kleinteiligen Gewerbenutzungen im Gemeindegebiet.

Größere Gewerbeflächenneuausweisungen enthält der FNP-Entwurf deshalb nicht (mehr).

5.8.4 Nahverkehrsplan Oberbergischer Kreis

Der Nahverkehrsplan für den Oberbergischen Kreis wurde 2017 von PTV Transport Consult GmbH und der Planungsgesellschaft Verkehr Köln Hoppe und Co GmbH neu aufgestellt. Der Nahverkehrsplan wurde mit dem Ziel erarbeitet, „eine wirtschaftliche tragbare Mobilität mit dem ÖPNV im Kreis zu sichern“. Insbesondere der demographische Wandel stellt in diesem Zusammenhang eine Herausforderung für den Kreis da.

Der Nahverkehrsplan fungiert als Rahmenplan für die Entwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in den nächsten fünf bis zehn Jahren. Wesentliche Merkmale des Konzeptes sind „flexible beziehungsweise nachfragegesteuerte ÖPNV-Angebote sowie ergänzende innovative Mobilitäts-



und Versorgungsangebote“, um ein durchgängiges Fahrtenangebot sicherzustellen.

Des Weiteren sollen innovative Vorschläge aus LEADER-Konzepten modellhaft umgesetzt werden. LEADER ist eine Fördermaßnahme der Europäischen Union zur Entwicklung des ländlichen Raumes. Das Programm dient der Strukturförderung des ländlichen Raums und wird finanziert aus dem "Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums" (ELER). Ziel der Förderung ist die Unterstützung einer eigenständigen und nachhaltigen Regionalentwicklung.

Das Regionale Entwicklungskonzept, welches als Grundlage für die Förderung durch LEADER dient, identifiziert die Einführung von Bürgerbussen im Rahmen eines regionalen ÖPNV-Konzeptes als potenzielle aber unverortete Maßnahme.

Um die 2012 aufgestellten Strategischen Ziele des Kreises im Bereich ÖPNV zu erfüllen, wurde zunächst eine Analyse des derzeitigen ÖPNV Angebotes durchgeführt. Diese wurde mit der Nachfrage verglichen. Zusätzlich wurden Anregungen der Gemeinden im Oberbergischen Kreis berücksichtigt. Zur Optimierung der Mobilitätsstrukturen soll auf Basis des Konzeptes ein dreistufiges Netz etabliert werden:

Das Primärnetz sichert durchgängig die hochfrequentierten Linien, während das Sekundärnetz die „Feinerschließung“ sicherstellt, zum Beispiel für Schüler:innen-Verkehr. Darüber hinaus wird ein Tertiärnetz etabliert, welches von verschiedenen innovativen und nachfrageorientierten Ansätzen wie Bürgerbussen getragen werden soll, um flexibel und kostengünstig auf Bedarfe zu reagieren.

Für die Gemeinde Marienheide gibt es derzeit kein eigenes Mobilitätskonzept, aber die Gemeinde hat die Einführung eines Bürgerbusses ins Leben gerufen.

5.8.5 Breitbandversorgung

Im Sommer 2016 hat der Oberbergische Kreis für die Kommunen Marienheide, Lindlar, Gummersbach und Reichshof mittels eines Kooperationsvertrags einen Antrag zum Bundesförderprogramm unterversorgter Gebiete mit Breitbandausbau

gestellt. 2018 wurde der Auftrag zum Ausbau an die deutsche Telekom vergeben, vom dem insgesamt etwa 13.000 private Haushalte, 332 Gewerbegebiete und 53 Bildungseinrichtungen profitieren. Der Ausbau ist Mitte 2021 abgeschlossen worden.

5.8.6 Förderprogramme

LEADER ist ein europäisches Förderprogramm mit dem Ziel, die ländlichen Gebiete zu stärken und zu entwickeln. Der Begriff ist eine französische Abkürzung und meint übersetzt die „Verbindung von Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“. LEADER kann Projekte in fast allen Bereichen fördern, z. B. in Wirtschaft, Wohnen, Tourismus, Dorfentwicklung, Lebensqualität, Prävention, Integration und Klimawandel. LEADER Bergisches Wasserland e. V. organisiert den LEADER Prozess in acht Kommunen im Bergischen Land. Der Oberbergische Kreis und der Rheinisch-Bergische Kreis stellen dafür jedes Jahr den Eigenanteil zur Verfügung.

LEADER gehört als Förderansatz zum Kern der Strategie des Landes Nordrhein-Westfalen für die Entwicklung des ländlichen Raums. Weitere Informationen zu den Förder- und Vernetzungsangeboten des Landes finden sich auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen im Bereich "Links". Außer der Region "Bergisches Wasserland" gibt es in NRW 27 andere LEADER-Regionen. Die LEADER Region Bergisches Wasserland grenzt z. B. direkt an die LEADER Region "1000 Dörfer - Eine Zukunft" an. Der Oberbergische Kreis und der Rheinisch-Bergische Kreis stellen dafür jedes Jahr den Eigenanteil zur Verfügung.

5.9 Formelle und Informelle Planungen der Gemeinde Marienheide

Bei der Flächennutzungsplanung waren die Abgrenzungen und Inhalte rechtswirksamer Bebauungspläne und Ortslagensatzungen der Gemeinde zu berücksichtigen. In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Marienheide außerdem eine Reihe von Konzepten und Gutachten in Auftrag gegeben, die wichtige Informationen und Leitlinien für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans liefern.



Diese informellen Planungen und verfahrensbegleitende Gutachten umfassen verschiedene fachliche Bereiche und beziehen sich unter anderem auf die Handlungsfelder Einzelhandel, Verkehr, soziale und technische Infrastruktur.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „insbesondere“ die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie die Ergebnisse einer sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Einige der im folgenden Abschnitt behandelten Konzepte erfüllen diese Anforderung. Andere sind zwar nicht formal vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept oder sonstige städtebauliche Planung beschlossen worden, enthalten jedoch ebenfalls wichtige Erkenntnisse und Vorgaben für die zukünftige Gemeindeentwicklung.

5.9.1 Rechtswirksame Bebauungspläne und Ortslagensatzungen

Im Gemeindegebiet bestehen zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung 25 Innenbereichssatzungen, die Aufgeteilt sind in 23 im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowie zwei Entwicklungssatzungen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile:

- Börlinghausen
- Däinghausen
- Dürhölzen
- Erlinghagen
- Gogarten
- Griemeringhausen
- Himmerkusen
- Holzzipper
- Höfel
- Hüttenberg
- Jedinghagen
- Kalsbach
- Kempershöhe
- Kotthausen
- Kotthausenhöhe
- Müllenbach
- Obernhagen
- Oberzipper
- Schmitzipper
- Schöneborn
- Stülinghausen

- Vorderscharde
- Winkel

Entwicklungssatzung:

- Untererlinghagen
- Wilbringhausen

Des Weiteren befinden sich mit Berghof, Eiringhausen (Teil 1), Leiberg und Niederwette vier Außenbereichssatzungen im Gemeindegebiet.

Eine Übersicht der räumlichen Verortung der geltenden Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB ist dieser Begründung im Anhang beigefügt.

Darüber hinaus bestehen im Gemeindegebiet 72 Bebauungspläne, davon befinden sich 13 Bebauungspläne im Verfahren, bei zwei Bebauungsplänen handelt es sich um vorhabenbezogene Bebauungspläne.

5.9.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für den Ortskern von Marienheide

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept ist ein Planungs- und Steuerungselement der Stadtentwicklung, das unter Berücksichtigung der Gegebenheiten eine Gesamtstrategie zur künftigen Entwicklung eines städtischen Teilraums entwickelt. In den Konzepten werden neben den städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Schwerpunktfragen immer auch soziodemografische, wohnungswirtschaftliche, ökonomische und ökologische Aspekte der Stadtentwicklung gleichgewichtig mitbetrachtet. Das ISEK ist als verpflichtende konzeptionelle Grundlage auch für die Antragstellung von Städtebaufördermitteln erforderlich.

Die Fortschreibung des ISEK für den Ortskern Marienheide sollten die notwendigen Voraussetzungen und Impulse für eine positive und nachhaltige Entwicklung setzen. Daraus ergeben sich drei übergeordnete Ziele:

- Stärkung des Einzelhandels und Abbau von Leerständen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Herstellung von Quell-Ziel-Beziehungen



Zu Umsetzung dieser Ziele wurden ein Maßnahmen- und Handlungsprogramm entwickelt, welches die beschriebenen Defizite und Entwicklungshemmnisse des Ortskernes abbauen und vorhandene Potentiale nutzen sollen. Dabei werden verschiedene Maßnahmen in den Handlungsfeldern

- Gestaltung von Wegen und Plätzen
- Aufwertung von Grünflächen
- Bauliche Entwicklung
- Attraktivierung Privater
- Kommunale Infrastruktur

vorgeschlagen. Eine besondere Bedeutung wird der baulichen Entwicklung des Bereichs um die Bahnhofstraße sowie der städtebaulichen Einbindung des Bahn- und Busbahnhofes in den Ortskern beigemessen.

5.9.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel in einer Stadt oder Gemeinde, um die Grundlage für städtische und privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur zu bilden. Es enthält Aussagen zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Entwicklungsstandorten und dem Handlungsbedarf in dezentralen Standortlagen und zeigt die notwendigen Schritte zur Umsetzung des Konzeptes auf.

Das 2012 aufgestellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Marienheide ermöglicht der Gemeinde, Investoren sowie Betrieben eine Positionsbestimmung des hiesigen Einzelhandels. Außerdem gibt es Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik.

Die Gemeinde wurde als Grundzentrum eingestuft. Die Kreisstadt Gummersbach sowie die Stadt Köln sind als Hauptwettbewerbsstandorte einzuschätzen. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich insbesondere auf den Ortskern Marienheide sowie den Ortsteil Rodt. Im Ortskern von Marienheide wurde ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die Verkaufsausstattung der Gemeinde liegt deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden. Signifikant für die Gemeinde Marienheide sind demnach, ein begrenztes Einzugsgebiet,

eine unterdurchschnittliche einwohnerbezogene Einzelhandelsausstattung sowie eine geringe einzelhandelsrelevante Kaufkraftbindung.

Für die räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurden folgende Ziele formuliert:

- Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Marienheide
- Konzentration der zentral- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Hauptzentrum Marienheide
- Stärkung und Erhalt einer flächendeckenden fußläufigen erreichbaren Nahversorgung
- Keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den für Marienheide als zentrenrelevant definierten Sortimenten in den Gewerbegebieten Rodt und Kalsbach-Kotthäuserhöhe sowie dem Standort der ehemaligen Bergischen Gardinenfabrik Berga.

In der Folge sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, d. h. solche mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche, die ein zentrenrelevantes Warensortiment anbieten, nur noch in einem eng begrenzten Bereich des Ortskerns von Marienheide zulässig (sog. Zentraler Versorgungsbereich).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2012 wird derzeit fortgeschrieben.

5.9.4 Kindergartenbedarfsplan

Die Gemeinde verfügt über sechs Kindergärten. Nachdem Kindergartenbedarfsplan aus dem Jahr 2017 konnte sowohl für die Gruppe U3 sowie die Gruppe Ü3 die Versorgungsquote nicht erreicht werden. Allerdings entsprachen die angestrebten Versorgungsquoten nicht dem tatsächlichen Bedarf in der Gemeinde. Trotzdem weist die Gemeinde aufgrund verschiedener Ausbaumöglichkeiten eine Erweiterungskapazität um 38 Plätze auf.

5.9.5 Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen

Im Ortskern Marienheide wird im Zuge der Sanierung der Hauptstraße B 256 und der Leppestraße eine Einbindung des Wohnumfeldes an die Hauptverkehrsstraße durchgeführt. Dazu werden an den Knotenpunkten Kreisverkehre statt Lichtsignalanlagen gebaut. Im Rahmen der Maßnahme werden



auch die Gehwegenanlagen verbreitert und Fußgängerüberwege angelegt.

5.9.6 Abwasserkonzept für die Jahre 2016 – 2021

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) sind Abwasser das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser). Der Umgang mit dem Abwasser ist u.a. im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt.

In den §§ 53, 54 Landeswassergesetz (LWG) wird geregelt, dass Gemeinden auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Abwasseranlagen zu planen, zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten haben.

Das Ingenieurbüro Reinhard Beck hat im Jahr 2015 die Fortschreibung des Abwasserkonzepts für den Betrachtungszeitraum 2016 bis 2021 sowie 2021 bis 2027 erstellt. Für den Ortskern Marienheide sowie für die Ortsteile Rüggeberg, Rodt, Müllentbach und Dannenberg wurden Generalentwässerungsplanungsmaßnahmen ermittelt. Zudem wurde die Niederschlagsabwasserbeseitigung des gesamten Gemeindegebietes beschrieben.

Hauptschwerpunkte werden in den kommenden Jahren die Abwicklung der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser und die damit verbundene bauliche und hydraulische Sanierung sowie die Umsetzung von Fremdwassersanierungen sein.

5.9.7 Windenergie

Im Jahr 2016 hat das Büro Sweco GmbH im Auftrag der AggerEnergie GmbH eine Windenergiepotenzialflächenanalyse für die Gemeinde Marienheide durchgeführt.

Im Zuge dessen hat Sweco zunächst eine Negativkartierung durchgeführt. Anschließend wurden verbleibende Potenzialflächen nach einer Rangfolge ausgewiesen. Insgesamt wurden 19 Potenzialflächen mit einer gesamten Größe von etwa 35,53 ha ermittelt. Die vorgeschriebene Mindestgröße von 10 ha wies allerdings keine dieser Fläche auf.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 5. Oktober 2016 wurden die Ergebnisse der Windenergiepotenzialflächenanalyse durch das Gutachterbüro zur weiteren politischen Diskussion vorgestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. November 2016 schließlich entschieden, auf die Darstellung von Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen (im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide) zu verzichten.

5.9.8 Strukturkonzept Brucher Talsperre

Im Jahr 2014 hat die Gemeinde Marienheide das Strukturkonzept für den Bereich Brucher Talsperre erarbeiten lassen. Darin werden Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen für den Bereich aufgezeigt.

Nach der Leitbilddiskussion „Sonderwohnformen, Freizeit und Erholung“ dient der Bereich Brucher Talsperre weiterhin vornehmlich der Freizeit- und Erholungsnutzung.

In dem Strukturkonzept wurde aber auch deutlich, dass für die heutigen Campinganlagen neue Wege und Konzepte beschritten werden müssen, damit der Talsperrenraum auch zukünftig als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt tragfähig ist. Um der rückläufigen Entwicklung der Freizeitform „Camping“ planerisch entgegenzutreten und dadurch ein weiteres Absinken der Nutzungs- und Gestaltqualität an der Brucher Talsperre zu verhindern, werden in dem Strukturkonzept Möglichkeiten zu erweiterten baulichen (Um-) Nutzungen der heutigen Campingplätze, z. B. als Wohngebiet in den Ortslagen Eberg und Stülinghausen oder als Sondergebiet für „Gästehäuser/Appartements/Freizeitwohnen/Hotel und Gastronomie“ vorgeschlagen. Vor diesem Hintergrund kommt das Strukturkonzept zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Qualitätsvolle bauliche Entwicklungen sollen sich an den bestehenden Ortslagen orientieren.
- bauliche Entwicklungen/Arrondierungen sollen in den bestehenden Ortslagen Eberg und Stülinghausen erfolgen.
- Die nach geltendem Planungsrecht bestehenden „Baufenster“ im Bereich des VdK-Heims sollen zurückgenommen werden.



- Eine Konzentration der Campingnutzung soll am Südufer der Talsperre erfolgen und dort die Entwicklung von Freizeitwohnen ermöglicht werden.

Im Januar 2017 hat die Gemeinde mit dem Ansatz „Brucher Talsperre als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt – Aber: Strukturwandel erfordert Weiterentwicklung“ ein Arbeitsgespräch durchgeführt, bei dem u. A. konkrete Maßnahmen und Anknüpfungspunkte zur Attraktivitätssteigerung vorgeschlagen und diskutiert wurden:

- qualitätsvolle Weiterentwicklung, d.h. Naturraum belassen, aber Freiraum aufwerten
- Infrastruktur verbessern
- VdK-Gebäude: Nachnutzung
- touristische Inwertsetzung des Talsperrenraums entsprechend dem geänderten Freizeitverhalten
- städtebauliche Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungsbereichs
- evtl. Aufgabe der nicht mehr genutzten Campingplatzflächen

Mit diesen Zielsetzungen hat die Gemeinde Marienheide einen Antrag zur Einleitung einer Regionalplanänderung im Bereich der Brucher Talsperre angeregt, die im Jahr 2019 rechtswirksam wurde (30. Änderung Regionalplan „Brucher Talsperre“).

5.9.9 Klimaschutzkonzept

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2020 beschlossen, ein Klimaschutzkonzept für die Gemeinde aufzustellen.

Seit dem 01.07.2021 wird die Gemeinde Marienheide durch die Zuwendung aus den Mitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative für das Vorhaben „KSI: Klimaschutzmanagement zur Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzepts für die Gemeinde Marienheide“ durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) gefördert. Die Förderung erstreckt sich über einen Zeitraum von zwei Jahren. Darüber hinaus wird eine Anschlussförderung von drei Jahren angestrebt.

Nach Vorgabe des BMUV muss ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK) erstellt werden. Haupt-

ziel des IKSK ist es, einen Maßnahmenkatalog zur Verminderung der Treibhausgase auszuarbeiten. Klimaschutzkonzepte müssen kurz-, mittel- und langfristige Ziele und Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) aufzeigen und somit auf lokaler Ebene zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele beitragen. Dafür sind zunächst die Analyse und die Ermittlung des Status Quo sowie aller relevanter THG-Emitter in der Gemeinde nötig. Im Anschluss daran werden daraus Maßnahmen gebildet, zusammengetragen und im Klimaschutzkonzept aufgeführt. Die höchsten THG-Emittenten repräsentieren in der Regel die Sektoren Energie, Industrie, Verkehr, Gebäude und Landwirtschaft.

6 Planinhalte

6.1 Vorbemerkung

Das deutsche Baurecht ist durch den Grundsatz der Planmäßigkeit geprägt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Das Gesetz sieht es als Regelfall an, dass baurechtliche Entscheidungen über die Bebauung bzw. Nutzung einzelner Grundstücke auf der Grundlage von Plänen erfolgen, in denen die einschlägigen öffentlichen und privaten Belange abgewogen sind. (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB).

Die Bauleitplanung ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan zweistufig organisiert, wobei diese Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Planung und Regelung der Bodennutzung in ihrem Gebiet ist durch Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG) verfassungsrechtlich geschützt.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das Gesamtgemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde trifft in diesem Plan grundlegende planerische Aussagen über die von ihr angestrebte Bodennutzung. Damit bildet er die Grundlage und setzt den Rahmen für die nachfolgenden Bebauungspläne, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB). Er dient damit der Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen, d. h. er trifft Aussagen über die Nutzung der bebauten und bebaubaren sowie der nicht bebauten und auch künftig von Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Entsprechend seines vorbereitenden Charakters erfolgt die Darstellung nur in den Grundzügen, nicht parzellenscharf. Ziel ist, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche großmaßstäblich in Bezug auf ihre grundsätzliche Vereinbarkeit zu koordinieren.

Vor diesem Hintergrund ist für den neuen Flächennutzungsplan – in Anlehnung an das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln – grundsätzlich eine Darstellungsschwelle von etwa 0,2 ha festgelegt worden. Nutzungen, die eine Fläche unter 0,2 ha einnehmen, werden künftig grundsätzlich nicht mehr mit einer eigenen Flächendarstellung versehen. Sie gehen in der Darstellung der angrenzenden bzw. umgebenden (Bau-) Flächen mit ein. In der Folge werden u. A. kleinere Grünflächen von z. B. einer Wohnbauflächendarstellung überlagert.

Dies kein Ausdruck planerischen Willens, eine entsprechende Nutzung zu ändern, sondern dient der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des FNP. Durch die Darstellungsschwelle wird einerseits gewährleistet, dass die Grundzüge der gesamtstädtischen Entwicklung (lesbar) vorgegeben werden. Andererseits verbleibt dadurch (räumlicher) Interpretationsspielraum für die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne.

Der Darstellungskatalog für den Flächennutzungsplan in § 5 Abs. 2 BauGB enthält eine Auflistung der wichtigsten Darstellungsmöglichkeiten, mit denen die Gemeinde ihre Vorstellung zur städtebaulichen Ordnung zum Ausdruck bringen und die städtebauliche Entwicklung steuern kann. Der Gesetzgeber stellt es den Gemeinden in § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB frei, die im Flächennutzungsplan für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen als Bauflächen und damit nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung oder als Baugebiete und damit nach der besonderen Art der baulichen Nutzung darzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide erfolgt die Darstellung im Wesentlichen nach der Allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO), um die Entscheidungen der konkreten Bodennutzung der verbindlichen Planungsebene zu überlassen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die konkrete bauliche Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorausschauend festgelegt werden kann und sich ggf. im Laufe der Zeit Entwicklungen einstellen, die dazu führen, dass die beabsichtigte bauliche Nutzung nicht mehr umgesetzt lässt. Mit der konkreten Festlegung künftiger Baugebiete erhöht sich im Übrigen die Wahrchein-



lichkeit des Erfordernisses von Planänderungsverfahren.

Eine Ausnahme stellen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide die Sondergebiete dar. Über die Darstellung von Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung bringt die Gemeinde Marienheide ihrer städtebaulichen Vorstellungen über die Art der (besonderen) baulichen Nutzung zum Ausdruck.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide werden folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Sonstige Sondergebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerung
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Die Planzeichnung des FNP wurde auf Grundlage der aktuellen Amtlichen Basiskarte © Bezirksregierung Köln (ABK) erstellt.

Übernahmen aus dem derzeit wirksamen FNP

Bestehende Bauflächen (bebaute und aktuell noch unbebaute Flächen) in regionalplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereichen wurden mit ihren entsprechenden Nutzungsausweisungen grundsätzlich in die Neuaufstellung des FNP übernommen. Die Abgrenzung von geltenden Ortslagensatzungen und Bebauungsplänen wurden dabei berücksichtigt.

Flächennutzungsplan-Neudarstellungen

Neue Bauflächen werden im FNP, den prognostizierten Flächenbedarfen entsprechend, einerseits zur Sicherung der Gemeindeentwicklung (insbesondere Wohnbau- und Gewerbeflächen) dargestellt. Andererseits bildet der FNP Flächenansprü-

che für Nutzungen ab, deren Erfordernis sich erst im laufenden Aufstellungsverfahren ergeben hat (z. B. Veranstaltungsort Gimborn).

Zur Ermittlung von Potenzialen für eine Neudarstellung wurde im FNP-Vorentwurf zunächst eine sog. Weißflächenanalyse (vgl. Anhang) durchgeführt. Die daraus gefilterten Bauflächenpotenziale wurden anschließend einer Einzelprüfung unterzogen, die in Flächensteckbriefen dargestellt wurden. Darin wurden u. a. die voraussichtlichen Auswirkungen einer baulichen Entwicklung auf die Umweltschutzgüter ermittelt und die Eignung der jeweiligen Fläche für die beabsichtigte Nutzung dargestellt.

Die Steckbriefe für die so untersuchten Flächen sind im Anhang zu dieser FNP-Begründung mit Umweltbericht enthalten. Es handelt sich um die Steckbriefe für Flächenneudarstellungen, die im FNP-Entwurf planerisch weiter verfolgt wurden. Steckbriefe für Flächen, die im Rahmen des FNP-Vorentwurfs für Nutzungsneuausweisungen geprüft wurden, aber aus unterschiedlichen Gründen keinen Eingang in die Entwurfsdarstellung gefunden haben, werden hier nicht aufgeführt. Die Gründe, aus denen ursprünglich geplante Flächen-darstellungen planerisch aufgegeben wurden bzw. werden mussten, sind im Einzelnen dem Ergebnis der Zwischenabwägung vom 6. Mai 2021 zu entnehmen (vgl. Anhang dieser Begründung).

Grundlagen der Darstellungen sind – neben den entwicklungspolitischen und planerischen Zielen der Gemeinde – die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung (vgl. Zwischenabwägung des BPA vom 6. Mai 2021), der Abstimmungen mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die landesplanerische Stellungnahme vom 19. Februar 2020.

Anpassung von FNP-Darstellungen

Teilweise war im FNP außerdem die Anpassung von Darstellungen an heute tatsächlich vorhandene bauliche Nutzungen notwendig (z. B. im Bahnhofsbereich). Im Freiraum ergaben sich gegenüber dem FNP aus dem Jahr 1982 teilweise geänderte Flächenabgrenzungen und Verschiebungen bei den Flächen für die Landwirtschaft und für Wald.



Die Darstellung einer Fläche für den örtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge für die im derzeit wirksamen Regionalplan geplante Bundesstraße 256n erfolgt im Neuaufstellungsverfahren (FNP-Entwurf, Juni 2021) nicht mehr. Im wirksamen Regionalplan aus dem Jahr 2001 ist die Ortsumgebung der B 256n als *"Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung"* enthalten. Im Kommunalgespräch zur Neuaufstellung des Regionalplans hat die Gemeinde diesbezüglich dargelegt, dass weder der Landesbetrieb Straßen NRW noch die Gemeinde selbst entsprechende Planungen beabsichtigen. Aus diesem Grund wurde im FNP-Entwurf auf die ursprünglich dargestellte Verkehrsfläche verzichtet und der Bereich entsprechend der angrenzenden Nutzungen dargestellt.

Rücknahmen aus dem derzeit wirksamen FNP

Aufgrund der Lage im Außenbereich wurden die Darstellungen der Wohnbaufläche Neuenhaus sowie der gemischten Bauflächen Dahl und Niederwette zurückgenommen. Für die Splittersiedlung Niederwette gilt dabei allerdings eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB.

Darüber hinaus wurde der westliche Teil der gewerblichen Baufläche nördlich von Gogarten zurückgenommen, um die Baufläche an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen.

6.2 Zusammenfassung der wesentlichen Bauflächenneuausweisungen

Im Zuge der Bearbeitung haben sich, ausgehend vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan über den Vorentwurf bis hin zur nunmehr vorliegenden Entwurfsversion, verschiedene Änderungen der Flächendarstellungen ergeben. Hintergrund waren weitergehende Erkenntnisse Planungsprozess, Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange, seitens der Behörden und der Bürger:innen.

Im Vergleich zum bisher rechtswirksamen FNP wurden 27 wesentliche Änderungen in den Flächendarstellungen vorgenommen (vgl. Tabelle 7)

Die folgende Tabelle gibt die wesentlichen Änderungen ausgehend vom „alten“ Flächennutzungsplan über den Vorentwurf bis zur aktuellen Entwurfsversion wieder.

Acht Flächen, die im alten Flächennutzungsplan sowie im Vorentwurf zum aktuellen FNP als landwirtschaftliche Fläche, Wald, Sondergebiet (Erholungsheim) oder als Grünfläche dargestellt waren, sind nunmehr in der Entwurfsversion als Wohnbauflächen (W) dargestellt, fünf Flächen sind gemischte Bauflächen, sieben Flächen für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen, wovon sechs bereits im Vorentwurf als solche vorgesehen waren. Darüber hinaus wurden zwei Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sowie ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO nach einer vorherigen Änderung im Vorentwurf neu ausgewiesen.



Tabelle 7: Übersicht der wesentlichen Bauflächenneuausweisungen

Blatt	Lage	Darstellung im FNP 2017	Darstellung im FNP Vorentwurf 2019	Änderung aufgrund	Kennziffer der Eingabe	Darstellung im FNP-Entwurf 2022
2	Griemeringh., Auf der Alten Fuhr	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Flächeneignung		Wohnbaufläche
3	Börlinghausen	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung von Bürger:innen	B 37	Wohnbaufläche
5	Marienheide, Bockelsburger Weg	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Flächeneignung		Wohnbaufläche
5	Marienh., Erw. Bockelsburger Weg	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung seitens Behörde	G 9	Wohnbaufläche
5	Mussgarten/Jahnstraße	Grünfläche	Grünfläche	Flächeneignung		Wohnbaufläche
5	Marienheide, Talstraße	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung von Bürger:innen	B 07, B 13	Wohnbaufläche
5	Eberg/Brucher Talsperre	Landwirtschaft/Wald	Landwirtschaft/Wald	Anregung von Bürger:innen	B 05-5, B 32	Wohnbaufläche
5	Eberg, ehem. VDK-Heim	Sonderbaufläche (Erholung)	gemischte Baufläche	Flächeneignung		Wohnbaufläche
5	Marienheide, Hermannsberg	Grünfläche (Friedhof)	Grünfläche (Friedhof)	Anregung von Bürger:innen	B 05-6	Wohnbaufläche
5	Marienheide, Leppestraße	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	Flächeneignung		Wohnbaufläche
7	Jedinghagen-Ost	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung von Bürger:innen	B 38	Wohnbaufläche
8	Kotthäuserhöhe	Wald	Wohnbaufläche	Flächeneignung		Wohnbaufläche
2	Schmitzwipper	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung seitens Behörde	G 6	gemischte Baufläche
3	Höfel	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung seitens Behörde	G 8	gemischte Baufläche
3	Wilbringhausen	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung von Bürger:innen	B 26	gemischte Baufläche
5	Stülinghausen	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Anregung seitens Behörde	G 11	gemischte Baufläche
5	Marienheide, Rüstzeitheim	Gemeinbedarfsfläche	Gemeinbedarfsfläche	Flächeneignung		gemischte Baufläche
2	Griemeringhausen, Nördl. Erw.	Grünfläche	Grünfläche	Flächeneignung		gewerbliche Baufläche
2	Griemeringhausen, Westl. Erw.	Landwirtschaft	gewerbliche Baufläche	Flächeneignung		gewerbliche Baufläche
2	Griemeringh. Östl. Zum Schlahn	Grünfläche	gewerbliche Baufläche	Flächeneignung		gewerbliche Baufläche
2/5	Marienh. Westl. Hauptstraße	Wald/Landwirtschaft/Parkplatz	gewerbliche Baufläche	Flächeneignung		gewerbliche Baufläche
2/5	Marienh. Nördl. Pestalozzistr.	Grünfläche/Wohnbaufläche	gewerbliche Baufläche	Flächeneignung		gewerbliche Baufläche
5	Marienh. Südl. Pestalozzistr.	Grünfläche/Wohnbaufläche	gewerbliche Baufläche	Flächeneignung		gewerbliche Baufläche
6	Rodt, Parkplatz	Parkplatz	gewerbliche Baufläche	Flächeneignung		gewerbliche Baufläche
2/3	Kattwinkel/Wernscheid	Sonderbaufläche Wochenendhaus	Wohnbaufläche	Anregung seitens Behörde	B 05-7	Sonderbaufläche Wochenendhaus
5	Eberg/Brucher Talsperre	Sonderbaufläche Campingplatz Brucher See	Wohnbaufläche	Flächeneignung		Sonderbaufläche Campingplatz Brucher See
5	Stülinghausen	Sonderbaufläche Campingplatz Brucher Talsperre	gemischte Baufläche	Flächeneignung		Sonderbaufläche Campingplatz Brucher Talsperre

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.3 Wohnbauflächen

Bestand und Bedarf

Der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 inklusive aller rechtswirksamen Änderungen mit dem Stand April 2017 weist insgesamt ca. 242 ha Wohnbauflächen im Gemeindegebiet aus.

In ihrem Flächenmonitoring im Jahr 2022 hat die Bezirksregierung Köln ca. 25,4 ha Flächenreserven, d. h. bisher unbebaute im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen sowie ca. 2 ha gemischte Bauflächen in Allgemeinen Siedlungsbereichen, für die Wohnungsbauentwicklung in Marienheide ermittelt. Demgegenüber steht der ebenfalls von der Oberen Planungsbehörde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans (Stand Dezember 2021) ermittelte Bedarf für Wohnen und Mischnutzung von 24 ha bei einem Dichtewert von 30 Wohneinheiten pro Hektar.

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose, die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung vorgenommen wurde kommt hingegen zu einem Bedarf in einem Korridor zwischen 31 und 41 ha für künftige Ent-

wicklungen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt der Gemeinde wurde der Bedarfsberechnung ein geringer Dichtewert von 15 bis 20 Wohneinheiten pro Hektar zugrunde gelegt (vgl. Kapitel 3 dieser Begründung).

Neudarstellung von Wohnbauflächen

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wurden insgesamt vier Potenzialflächen in Allgemeinen Siedlungsbereichen identifiziert und auf ihre Eignung für eine Wohnbebauung bzw. für die Flächenneuausweisung im FNP überprüft (vgl. Alternativenprüfung, Flächensteckbriefe Wohnen im Anhang dieser Begründung).

Vor dem Hintergrund des zu deckenden Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2040 werden in den Allgemeinen Siedlungsbereichen des Gemeindegebiets folgende Wohnbauflächen mit insgesamt 5,48 ha neu ausgewiesen:

- Wohnbaufläche Bockelsburger Weg (ca. 1,26 ha) im Hauptort (vgl. Steckbrief 7)



- Wohnbaufläche Auf der Alten Fuhr in Griemeringhausen (ca. 1,27 ha, vgl. Steckbrief 1)
- Wohnbaufläche Leppestraße im Hauptort (ca. 2,62 ha, vgl. Steckbrief 8)
- Wohnbaufläche Mussgarten im Hauptort (ca. 0,33 ha)

Weiter wurden folgende Wohnbauflächen im regionalplanerischen Freiraum mit insgesamt ca. XX ha ausgewiesen:

- Wohnbaufläche Erweiterung Bockelsburger Weg (ca. 1,93 ha, vgl. Steckbrief 7a)
- Wohnbaufläche Hermannsberg im Hauptort (ca. 1,21 ha, vgl. Steckbrief 13)
- Wohnbaufläche in Jedinghagen (ca. 0,29 ha)
- Wohnbaufläche in Börlinghausen (ca. 0,60 ha)
- Wohnbaufläche Eberg/Brucher Talsperre (ca. 0,30 ha, vgl. Steckbrief 11)
- Wohnbaufläche Kotthausen (ca. 0,37 ha, vgl. Steckbrief 6)
- Wohnbaufläche VDK-Heim/Stülinghausen (ca. 1,25 ha)

Das Gelände des ehemaligen VdK-Heims soll zu einer Seniorenwohnanlage entwickelt werden. An dem unteren Übergang des Plangebietes zu der Brucher Straße soll zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz für Naherholungssuchende der Brucher Talsperre entstehen. Durch die 30. Änderung des Regionalplans „Brucher Talsperre“ liegt das Grundstück des ehem. VdK Heims nunmehr in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet nach § 10 BauNVO, die der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ dar. Auf der Grundlage des geplanten Nutzungskonzeptes handelt es sich in der planungsrechtlichen Abgrenzung um Wohngebäude. Als Art der baulichen Nutzung wird daher im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Im tieferliegenden Teil des Plangebietes in Richtung Brucher Talsperre soll im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (Ruhender Verkehr) erfolgen.

Vereinzelt stellt der neue FNP weitere Wohnbauflächen auch im regionalplanerischen Freiraum dar.

Teilweise handelt es sich hierbei um Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich von Ortslagensatzungen liegen. Teilweise begründen sich die Darstellungen mit der planerischen Absicht, eine maßvolle Arrondierung der Bebauung in den Ortsteilen zu ermöglichen, wobei die räumliche Ausdehnung von Grundstücken der angrenzenden Bebauung als Orientierungsrahmen dient (i. d. R. eine Grundstückstiefe ab maßgeblicher Erschließungsstraße). Dazu gehört bspw. der südliche Bereich von Gogarten, welcher an die bestehende Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB angepasst wurde.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beteiligung, die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, wurden folgende, ursprüngliche geplante Wohnbauflächenneudarstellungen im FNP-Entwurf nicht weiterverfolgt:

- Wohnbaufläche in Wernscheid
- Wohnbaufläche in Kattwinkel
- Wohnbaufläche Erweiterung Krähenberg in Müllenbach

Für diese Flächen konnte entweder das landesplanerische Einvernehmen nicht erreicht werden oder naturräumliche und infrastrukturelle Restriktionen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung offensichtlich wurden, sprachen gegen eine bauliche Entwicklung der Flächen.

Ergänzung und Überprüfung von Wohnbauflächen im FNP-Entwurf

Im Flächennutzungsplanentwurf wurde südlich der bereits im Vorentwurf beabsichtigten Wohnbauflächenneudarstellung Bockelsburger Weg (ca. 1,3 ha) eine weitere Wohnbaufläche von ca. 1,9 ha ausgewiesen (Erweiterung Bockelsburger Weg im Hauptort). Die Erweiterungsfläche wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ergänzend geprüft (vgl. Steckbrief 7a).

Die Erweiterung Bockelsburger Weg wird im FNP-Entwurf aufgrund ihrer Planungseignung, d. h. der vergleichsweise guten infrastrukturellen und verkehrlichen Anbindung des gesamten Bereichs Bockelsburger Weg und unter Berücksichtigung einer



Eigentümer-Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist, als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 6. Mai 2021 wurde aus einer Fraktion angeregt, auf einen Teil der Wohnbauflächenausweisung „Scharder Kopf“ zu verzichten, die aus dem aktuell rechtswirksamen FNP in die Neuaufstellung übernommen worden ist und bei der es sich nicht um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt. Für diese Flächenausweisung bzw. eine Teilfläche von ca. 2,1 ha davon, wurde zum FNP-Entwurf ergänzend ein Flächensteckbrief angefertigt, in dem die potenziellen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfasst und bewertet wurden. Im Ergebnis sprechen Topografie, voraussichtlich hoher Erschließungsaufwand und erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild grundsätzlich eher gegen eine bauliche Entwicklung der untersuchten Teilfläche.

Vor dem Hintergrund von Wohnbauflächenbedarf und prinzipiell starken naturräumlichen Restriktionen für bauliche Entwicklungen in Marienheide wurde die Wohnbauflächendarstellung in dem untersuchten Bereich im FNP-Entwurf als langfristige Entwicklungspotenzialfläche (dennoch) beibehalten.

Des Weiteren wurden einige Flächen im Flächennutzungsplan in Wohnbauflächen geändert, um die tatsächlich vorhandene Wohnbebauung darzustellen. Dazu gehören unter anderem Wohnbauflächen in Börlinghausen, Linge, Oberwipper und Dannenberg, die zuvor als gemischte Bauflächen ausgewiesen waren bzw. in Satzungen als Dorfgebiet festgesetzt sind. Dabei wurden auch die noch unbebauten, aber zu entwickelnden gemischten Bauflächen im Norden von Dannenberg zum Teil in Wohnbauflächen umgewidmet.

Rücknahme von Wohnbauflächen

Im aktuellen FNP-Entwurf wurde – im Vergleich zum derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – insgesamt ca. 20,6 ha an Bauflächen zurückgenommen, davon entfallen ca. 6,9 ha auf Wohnbauflächen. Insbesondere wurde die Wohnbaufläche Neuenhaus aufgrund ihrer Lage im Außenbereich zurückgenommen.

6.4 Gemischte Bauflächen

Bestand

Im zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 mit allen rechtswirksamen Änderungen bis April 2017 werden insgesamt ca. 136 ha Gemischte Bauflächen im Gemeindegebiet Marienheide ausgewiesen.

Neudarstellung gemischter Bauflächen

Im Verlauf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden mehrere gemischte Bauflächen neu in die Darstellung aufgenommen. Diese sind zum größten Teil aufgrund von Anpassungen des Planungsrechtes oder auf Anregungen aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden zurückzuführen, die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind. Dazu gehören u. a.:

- Gemischte Baufläche Wilbringhausen (ca. 0,5 ha)
- Gemischte Bauflächen Eberg/Brucher Talsperre (ca. 1,0 ha), zuvor Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Gemischte Baufläche Stülinghausen (ca. 0,3 ha)
- Gemischte Baufläche Schmitzwipper (ca. 0,2 ha)
- Gemischte Baufläche Höfel (ca. 0,1 ha)

Bei den Flächen in Schmitzwipper, Stülinghausen und Höfel handelt es sich um Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich der jeweiligen Ortslagen-satzung liegen und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche ist bereits vollzogen. Die Neuausweisung der Fläche in Wilbringhausen ist als maßvolle Arrondierung der bestehenden Bebauung im Ortsteil planerisch beabsichtigt. Am Ortseingang ist die durch den Ort verlaufende Kreisstraße nur einseitig bebaut. Zur Ausrichtung einer kompakten Siedlungsstruktur ist es städtebaulich sinnvoll auch den gegenüberliegenden Bereich der Straße in einer Tiefe von ca. 20 m einer beidseitigen Bebauung zuzuführen und dort eine gemischte Baufläche darzustellen. Diese Fläche verfügt über die notwendige Ausstattung der technischen Infrastruktur



Des Weiteren wurden zwei Flächen für den Gemeinbedarf in gemischte Bauflächen umgewidmet. Dabei handelt es sich um ein Seniorenheim An der Ringmauer sowie das Rüstzeitheim, welches nicht mehr als Tagungszentrum genutzt wird.

Darüber hinaus wurden am Westufer der Brucher Talsperre Teile der bisherigen Sondergebiete, die der Erholung dienen, in gemischte Bauflächen umgewandelt. Dabei handelt es sich um vier Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,0 ha, um dem Strukturwandel im Bereich der Freizeit und Erholungsnutzung Rechnung zu tragen.

Des Weiteren wurden zwei Flächen für den Gemeinbedarf in gemischte Bauflächen umgewidmet. Dabei handelt es sich um ein Seniorenheim in der Straße „An der Ringmauer“ sowie das „Rüstzeitheim“ in der Straße „Am Brandhagen“, welches nicht mehr als Tagungszentrum genutzt wird. Zukünftig sind in dem Gebäude Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes geplant (Verwaltung, Kindergarten, betreutes Wohnen, etc.).

Rücknahme gemischter Bauflächen

Neben einigen Flächenumwidmungen von bisherigen gemischten Bauflächen in andere Bauflächen – überwiegend in Wohnbauflächen – wurden auch einige gemischte Bauflächen gänzlich zurückgenommen. Die gemischte Baufläche in Dahl wird im Entwurf des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gleiches gilt für die gemischte Baufläche in Niedervette. Grund dafür ist die geringe Größe der beiden Orte und das damit verbundene Fehlen einer organischen Siedlungsstruktur.

Insgesamt werden ca. 6,6 ha gemischte Bauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

6.5 Gewerbliche Bauflächen

Der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1982 mit allen Änderungen bis April 2017 weist insgesamt ca. 86 ha gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet aus.

Neudarstellung gewerblicher Bauflächen

Um neue gewerbliche Bauflächen ausweisen und somit künftige Bedarfe decken zu können, wurden insgesamt zehn Flächen in die Alternativenprüfung eingestellt, die sich über das Gemeindegebiet verteilen. Vier Flächen davon werden im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen:

- Westliche Erweiterung Griemeringhausen als Gewerbegebiet (GE) (ca. 1,9 ha, vgl. Steckbrief 2)
- Nördliche Erweiterung Griemeringhausen (ca. 0,3 ha, vgl. Steckbrief 17)
- Östlich Zum Schlahn in Griemeringhausen (ca. 0,5 ha, vgl. Steckbrief 19)
- Parkplatz in Rodt (ca. 1,1 ha, vgl. Steckbrief 5)

Des Weiteren wurden an der Ecke Pestalozzistraße/Hauptstraße im Hauptort eine Fläche (ca. 1,5 ha) als gewerbliche Baufläche und zwei weitere Flächen mit einer Größe von ca. 3,7 ha als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Insgesamt werden somit ca. 9 ha an gewerblichen Bauflächen neu im Gemeindegebiet dargestellt.

Im Vorentwurf wurden zwei großflächige gewerbliche Bauflächen zusätzlich zum Bestand ausgewiesen. Grundlage dafür war die Alternativenprüfung. Dabei wurde als Osterweiterung des Gewerbegebiets Griemeringhausen eine gewerbliche Baufläche entlang der Klosterstraße südlich von Höfel ausgewiesen. Eine weitere Fläche wurde auf dem Gelände des Flugplatzes Meinerzhagen dargestellt. Diese Fläche sollte als interkommunales Gewerbegebiet mit den Städten Meinerzhagen und Kierspe entwickelt werden. Beide Flächen wurden jedoch in der weiteren Planung nicht weiterverfolgt und im Entwurf des Flächennutzungsplans wieder zurückgenommen. Für diese Flächen konnte entweder das landesplanerische Einvernehmen nicht erreicht werden und/oder naturräumliche und infrastrukturelle Restriktionen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung offensichtlich wurden, sprachen gegen eine bauliche Entwicklung der Flächen. Darüber hinaus wurden folgende Flächen in der Alternativenprüfung betrachtet, jedoch ebenfalls nicht weiterverfolgt:

- Herreshagen/Kotthäuserhöhe
- Kalsbach Nord



- Kalsbach Süd
- Schemmen

Rücknahme gewerblicher Bauflächen

Im Vergleich zum aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1982 mit Stand von April 2017 wurden einige Gewerbegebiete in ihrer Größe verkleinert. Diese kleineren und verstreuten Gewerbegebiete sollen in ihrer Größe nicht weiter entwickelt werden, sodass diese auf die Bestandsituation angepasst wurden. Die Darstellung folgender gewerblicher Bauflächen wurde angepasst:

- Gewerbliche Baufläche nordöstlich von Garten
- Gewerbliche Baufläche Dannenberg
- Gewerbliche Baufläche Hütte
- Gewerbliche Baufläche Krommenohl

Darüber hinaus wurde ein Teil des Gewerbegebietes im nördlichen Hauptort (Klosterstraße) in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr umgewidmet.

Insgesamt werden ca. 3,2 ha gewerbliche Bauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

6.6 Sondergebiete (SO)

Im Flächennutzungsplan werden solche Bereiche als Sondergebiete dargestellt, deren Gebietscharakter sich wesentlich von den übrigen Bauflächen nach Baunutzungsverordnung unterscheidet und die Nutzungen und Anlagen aufnehmen, die aufgrund ihrer Bedeutung, ihres Umfangs oder ihrer räumlichen Lage nicht in anderen Bauflächen aufgenommen werden können.

Zu unterscheiden sind nach der Baunutzungsverordnung die beiden Gebietskategorien „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (§ 10 BauNVO) und „sonstige Sondergebiete“ (§ 11 BauNVO). Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen, die sich von den anderen Gebietstypen wesentlich unterscheiden.

Im FNP der Gemeinde Marienheide werden Sondergebiete, die der Erholung dienen i. S. v. § 10

BauNVO mit einem Symbol für ihre jeweilige Zweckbestimmung dargestellt. Dazu gehören:

- Ferienhausgebiet
- Wochenendhausgebiet
- Camping- und Wochenendplatz
- Kiosk, Café, Imbiss sowie
- Hotel- und Seniorenwohnanlage

Im Unterschied zum bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 werden die Sondergebiete, die der Erholung dienen, im FNP-Entwurf zur Neuaufstellung mit differenzierten Zweckbestimmungen versehen.

Mit drei Ausnahmen werden die bestehenden Sondergebiete i. S. v. § 10 BauNVO im Wesentlichen im FNP-Entwurf in den Flächenabgrenzungen ausgewiesen, die auch im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1982 mit Stand von April 2017 dargestellt werden. Das Sondergebiet im Osten von Linge ist aufgrund mangelnder Entwicklungsabsicht entfallen und wird im FNP-Entwurf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Sondergebiet im Süden von Dürhölzen wird der realen Situation nach in eine Wohnbaufläche umgewidmet und das Sondergebiet in Eberg entlang der Brucher Talsperre wurde im Wesentlichen auf den Bestand an Camping- und Wochenendplätzen reduziert. Die bisherigen Flächen des Sondergebiets werden dabei zum Teil in gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr umgewidmet.

Sonstige Sondergebiete i. S. v. § 11 BauNVO werden im Flächennutzungsplan mit einer Bezeichnung (SO und Ziffer) für ihre jeweilige Zweckbestimmung dargestellt:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.400 m² (SO 1)
- Nahversorger und Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche insgesamt maximal 2.250 m² (SO 2)
- Klinik (SO 3)
- Reitanlage (SO 4)
- Museum (SO 5)
- Brandschutzzentrum (SO 6)
- Informations- und Bildungszentrum (SO 7)



- Veranstaltungen (SO 8)
- Schloss-Hotel/Restaurant (SO 9)

Neudarstellung von Sondergebieten

Neu als Sondergebiet i. S. v. § 10 BauNVO ausgewiesen ist eine Fläche für Wochenendhäuser (ca. 0,9 ha) im Norden von Eberg. Aufgrund eines sich wandelnden Freizeitverhaltens der Menschen erfordern Campingplatzanlagen eine strukturelle und infrastrukturelle Weiterentwicklung. Aus diesem Grund sollen moderne, feste Wochenendhäuser auf dem Grundstück errichtet werden. Der sachlich-funktionale sowie räumliche Zusammenhang zur bestehenden Nutzung entlang der Brucher Talsperre ist gegeben. Die benachbarten Sondergebiete i. S. v. § 10 BauNVO werden dadurch angemessen weiterentwickelt, während der Charakter der Freizeitnutzung erhalten bleibt.

Bei den sonstigen Sondergebieten i. S. v. § 11 BauNVO kommen sieben Flächen im Vergleich zum aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan hinzu.

Die Reitanlage in Kempershöhe wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitanlage ausgewiesen. Diese ist nun als Sondergebiet Reitanlage (SO 4) dargestellt. Somit wurde die Darstellung an die bestehende Reitanlage am Hauerberg angepasst.

Das Museum in Dahl wird von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Museum in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum (SO 5) umgewidmet.

Rund ums Schloss Gimborn sind die neuen Sondergebiete Veranstaltungen (SO 8) und Schloss-Hotel/Restaurant (SO 9) neu ausgewiesen. Sie ersetzen die bisherige gemischte Baufläche nördlich von Schlossstraße und Naturparkstraße sowie einen Teil der Fläche für den Gemeinbedarf westlich der Pastoratsstraße. Das Sondergebiet Informations- und Bildungszentrum (SO 7) wird angepasst und auf einen Teil der bisherigen gemischten Baufläche erweitert. Für diese Flächen liegt ein Entwicklungskonzept eines Investors vor, der an diesem Standort die Schaffung einer Eventlocation im Rahmen des Gesamtensembles mit Kirche und

Schloss plant. Dafür soll die Deputatscheune wieder aufgebaut werden (SO 8). Das Sondergebiet SO 9 umfasst das bereits bestehende Hotel bzw. Restaurant. Konflikte oder Beeinträchtigungen von primär betroffenen umweltrelevanten Schutzgütern werden frühzeitig untersucht. Dies betrifft ebenso die Belange des Denkmalschutzes.

Änderung oder Ergänzung von Zweckbestimmungen bestehender Sondergebiete

Ferienhausgebiet

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird der südliche Teil der bestehenden Campingplatzanlage am Südufer der Brucher Talsperre als Sondergebiet i. S. v. § 10 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Ferienhausgebiet und Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan war diese Fläche nur als Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO ausgewiesen. Auf der bisher durch Campingwagen genutzten Fläche sollen neue feste Ferien- und Wochenendhäuser entstehen. Dies lässt sich mit einem veränderten Freizeitnutzungsverhalten der Menschen begründen. Dadurch erfordern Campingplatzanlagen eine strukturelle und infrastrukturelle Weiterentwicklung.

Im Norden von Eberg wird außerdem ein Grundstück südlich des Waldhotels als Sondergebiet i. S. v. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kiosk, Café, Imbiss“ ausgewiesen. Diese Fläche steht im Zusammenhang mit dem Waldhotel und den benachbarten Sondergebieten und soll durch den Investor als zweites gastronomisches Standbein neben dem Waldhotel genutzt werden. Durch die bauliche Anlage soll Naherholungssuchenden der Talsperre ein weiteres gastronomisches Angebot zur Verfügung gestellt werden. Das geplante Gastronomiegebäude befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Rundwanderweg der Brucher Talsperre, welcher aktuell durch das EFRE-Projekt „Alle inklusive – barrierefrei und seniorengerecht“ neu gestaltet wird.

Insgesamt werden ca. 4,0 ha Sonderbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans zurückgenommen.



6.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan sind die Ausstattungsmerkmale der Gemeinde in Bezug auf Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (vgl. § 5 Abs. 2a BauGB) darzustellen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs müssen gem. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts folgende drei Merkmale aufweisen ihnen obliegt die Erfüllung öffentlicher Aufgaben:

- sie müssen für die Allgemeinheit zugänglich sein und
- sie müssen sich durch eine fehlende oder nur untergeordnete Bedeutung für das privatwirtschaftliche Gewinnstreben auszeichnen.

Im FNP der Gemeinde Marienheide werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit einem Symbol für die jeweilige Zweckbestimmung bzw. ihre tatsächliche Nutzung dargestellt:

- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kindertagesstätte
- Sporthalle
- Feuerwehr
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Der Schwerpunkt der Infrastruktureinrichtungen für den Gemeinbedarf liegt im Ortskern des Hauptortes. Dort befinden sich je drei Flächen für Kindertagesstätten und Kirchen bzw. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, je zwei Schulen (Gesamtschule und Grundschule), Öffentliche Verwaltungen und Sporthallen sowie je eine Fläche für die Feuerwehr und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Seniorenzentrum).

Die übrigen Infrastruktureinrichtungen des Gemeinbedarfs teilen sich wie folgt auf die übrigen Ortsteile auf:

- Dannenberg: ein Dorfgemeinschaftshaus (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Erlinghagen: ein Dorfgemeinschaftshaus (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Gimborn: eine Kirche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Griemeringhausen: eine Kirche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Kalsbach: ein Dorfgemeinschaftshaus (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und eine Feuerwehr
- Kempershöhe: eine Sporthalle und eine Feuerwehr
- Kotthausen: eine Kirche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und eine Sporthalle
- Kotthäuserhöhe: eine Kirche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- Müllenbach: eine Kirche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), eine Grundschule (Schulen), ein Schützenhaus (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und eine Feuerwehr
- Rodt: eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle
- Schöneborn: eine Kindertagesstätte
- Winkel: eine Kirche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan weist der FNP-Entwurf einige Änderungen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf auf. Neuhinzugekommen sind eine Öffentliche Verwaltung an der Jahnstraße im Hauptort, zwei Kindertagesstätten an der Martin-Luther Straße und der Hauptstraße im Hauptort, eine Sporthalle in Kempershöhe sowie insgesamt vier Feuerwehren an der Klosterstraße im Hauptort, in Kalsbach, Kempershöhe und Müllenbach. Kirchen bzw. kirch-



lichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurden an der Klosterstraße und der Kahlenbergstraße im Hauptort und in Kotthausen neu ausgewiesen. Als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurde eine Fläche in Erlinghagen neu ausgewiesen.

Folgende Flächen werden nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt:

- Schullandheim im Hauptort (jetzt Wohnbaufläche)
- Rüstzeitheim im Hauptort (jetzt gemischte Baufläche)
- Sportplatz Jahnstraße (jetzt Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz)
- Sport- und Spielplatz auf dem Gelände der Gesamtschule (jetzt Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz)
- Feuerwehr an der Hauptstraße im Hauptort (jetzt gemischte Baufläche)
- Kirche in Kempershöhe (jetzt gemischte Baufläche)
- Seniorenheim An der Ringmauer im Hauptort (jetzt gemischte Baufläche)
- Dorfplatz Dannenberg (jetzt Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz)
- Postgebäude an der Reppinghauser Straße im Hauptort (jetzt Wohnbaufläche)

Darüber hinaus wurden einzelne Flächen an den tatsächlichen Bestand angepasst (z. B. Rathaus Marienheide). Hinweis: Die Kindertagesstätten wurden im aktuell rechtswirksamen FNP als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplans werden diese nun mit einem eigenen Symbol für Kindertagesstätten dargestellt.

6.8 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bei den Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge werden neben dem Straßenverkehr auch der ruhende Verkehr sowie Flächen zur Sicherung anderer Verkehrseinrichtungen dargestellt.

Straßenverkehr

Im Flächennutzungsplan wird (nur) das qualifizierte Straßennetz dargestellt. Die örtlichen und überörtlich bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen in Marienheide sind folgende Bundes-, Landes- und Kreisstraßen:

- Bundesstraße 256
- Landesstraßen 97, 196, 306, 307 und 337
- Kreisstraßen 18, 44, 45 und 46

Darüber hinaus werden weitere nicht qualifizierte Straßen, die aber örtlich und überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraßen sind, im FNP dargestellt:

- Am Krüenberg
- Am Markt
- Bahnhofstraße
- Börlinghauser Straße
- Brucher Straße
- Brückenstraße
- Dahl
- Däinghauser Straße
- Dannenberger Straße
- Dürhölzener Straße
- Erlinghagener Straße
- Gervershagener Straße
- Graf-Albert-Straße
- Grunewalder Straße
- Hauerbergstraße
- Höhenweg
- Im Kämpchen
- Kempershöher Straße
- Klosterstraße
- Königsheide
- Kümmel
- Lambach
- Leiberg
- Mühlenweg
- Naturparkstraße
- Niederkotthausen
- Oberrhagener Straße
- Pestalozzistraße
- Rehbergstraße
- Reppinghauser Straße
- Schlossstraße
- Siemerkusen
- Stülinghauser Straße
- Talbeckestraße



- Wernscheid
- Zum Erlenbusch
- Zur alten Post
- Zur Mark

(Innere) Erschließungsstraßen innerhalb der Ortsteile sind dagegen in den jeweiligen Bauflächendarstellungen enthalten.

Ruhender Verkehr

Als Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Flächennutzungsplan größere Stellplatzanlagen dargestellt, z. B. diverse Wanderparkplätze oder Parkplätze an der Brucher Talsperre. Dazu gehört auch der P+R-Parkplatz an der Bahntrasse östlich des Klosters im Hauptort.

Flächen zur Sicherung anderer Verkehrseinrichtungen

Die Flächen der ehemaligen, heute umgewidmeten Bahntrasse auf denen der Rad- und Wanderweg „Wasserquintett“ Richtung Hückeswagen verläuft, stellt der Flächennutzungsplan als „Fläche zur Sicherung anderer Verkehrseinrichtungen“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radwanderweg (ehemalige Bahntrasse)“ dar.

Rücknahme von Verkehrsstrassen

Bereits im FNP-Vorentwurf wurde die im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Trasse der Bundesstraße 256n nicht mehr dargestellt. Grund dafür ist die fehlende Entwicklungsabsicht. Die Trasse wird auch im Entwurf des Regionalplans Köln von Dezember 2021 nicht mehr dargestellt.

6.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerung

Im FNP der Gemeinde Marienheide werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit einem Symbol für die jeweilige Zweckbestimmung dargestellt:

- Elektrizität
- Wasser
- Abwasser

Mit der Zweckbestimmung Elektrizität wurden zwei Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Es handelt sich dabei um das Umspannwerk südlich von Oberwipper und das geplante Umspannwerk am Hauerberg. Beide Flächen wurden aus den Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans von 1982 mit Stand von 2017 übernommen.

Für die Wasserversorgung werden zwei Flächen als Versorgungsanlage ausgewiesen, die auch schon im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren. Zum einen die „Lambach Pumpe“ nördlich des Hauptorts an der Hauptstraße. Zum anderen zwei Wasserbehälter südlich von Müllénbach. Die ursprünglich geplante Wasserversorgungsanlage in Dannenberg wird im Entwurf des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt.

Zahlreiche Infrastruktureinrichtung mit der Zweckbestimmung Abwasser wurden aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen:

- Kläranlage Marienheide (nordwestlich von Schmitzwipper)
- Kläranlage südlich der Klinik Marienheide (Hauptort)
- Regenüberlaufbecken Hauptstraße (Hauptort)
- Regenüberlaufbecken Am Krüenberg (Hauptort)
- Regenrückhaltebecken Rodt (Vor den Kreuzbirken)
- Rückhaltebecken Schemmen (drei Flächen)
- Speicherbecken/Regenüberlaufbecken Griemeringhausen (Nord)
- Speicherbecken Rodt (Gummersbacher Str.)

Folgende Infrastruktureinrichtungen mit der Zweckbestimmung Abwasser werden neu in die Darstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen:

- Regenrückhaltebecken Wüllenberg (Hauptort)
- Rückhaltebecken Hauerberg (Hauptort)
- Rückhaltebecken Erlinghagen
- Rückhaltebecken Höfel
- Rückhaltebecken Kotthäuserhöhe
- Rückhaltebecken Lienkamp (Ecke K 44/K 45)
- Rückhaltebecken Winkel



- Speicherbecken/Rückhaltebecken Griemeringhausen (Süd)
- Versickerungsbecken nördlich des P+R-Parkplatzes (Hauptort)

Nicht mehr als Versorgungsanlage dargestellt wird das Regenüberlaufbecken südlich von Himmerkusen, welches sich zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und somit als natürlicher Retentionsraum der Leppe einzuordnen ist. Darüber hinaus werden die ursprünglich geplanten Rückhaltebecken westlich von Griemeringhausen und nördlich von Dannenberg nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.10 Grünflächen

Im FNP der Gemeinde Marienheide werden vorhandene Grünflächen mit einem Symbol für die jeweilige Zweckbestimmung bzw. ihre tatsächliche Nutzung dargestellt:

- Parkanlage
- Spielplatz
- Sportplatz
- Reitplatz
- Tennisplatz
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Gehölzbestand

Größere Abstandsflächen von Straßen und Gewässern, bestehende Ortsrandeingrünungen als Grünkorridore, Ausgleichsflächen sowie siedlungsstrukturelle Zäsuren sind als Grünflächen ohne Zweckbestimmung im FNP dargestellt. Dabei wird nicht zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden.

Im Folgenden werden die Grünflächen mit Zweckbestimmung und Lage in den Ortsteilen aufgelistet:

- Parkanlage: (eine Fläche)
Kurgarten (Hauptort)
- Spielplätze: (drei Flächen)
Spielplatz Heilteich (Hauptort)
Spielplatz Im Kreuzfeld (Hauptort)
Spielplatz Winkel
- Sportplätze: (sechs Flächen)
Sportplatz Jahnstraße (Hauptort)
Sportplätze Gesamtschule (Hauptort)

Sportplatz Dannenberg
Sportplatz Kotthausen
Sportplatz Rodt

- Reitplatz: (eine Fläche)
Reitplatz Kotthausen
- Tennisplatz: (eine Fläche)
Tennisplatz Hauptstraße (Hauptort)
- Friedhöfe: (vier Flächen)
Friedhof Hermannsberg (Hauptort)
Friedhof Klosterstraße (Hauptort)
Friedhof Gimborn
Friedhof Müllenbach
- Dauerkleingärten: (eine Fläche)
Dauerkleingärten Müllenbach
- Gehölzbestände: (vier Flächen)
Gehölzbestand Hubertusweg (Hauptort)
Gehölzbestand Hauptstraße (Hauptort)
Gehölzbestand Singern
Gehölzbestand Winkel

Im Wesentlichen wurden die im FNP-Entwurf dargestellten Grünflächen aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und mit den entsprechenden Zweckbestimmungen versehen. Wesentliche Änderungen ergaben sich durch den Wegfall der Grünflächen entlang der ursprünglich geplanten Bundesstraße 256n. Wesentliche Änderungen entstanden auch durch die Umwidmung des Reitplatzes Kempershöhe in ein sonstiges Sondergebiet (Reitanlage SO 4), der Gehölzbestände an der Pestalozzistraße zu Gewerbegebieten (GE) sowie einer größeren Grünfläche am Märchenwald Gogarten zu Fläche für Wald.

Bei den hinzugekommenen Grünflächen maßgeblich sind die Umwidmungen der Flächen für den Gemeinbedarf der Sportplätze Jahnstraße und Gesamtschule sowie des Dorfplatzes Dannenberg zu Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Weitere kleinere Änderungen ergaben sich durch Anpassungen an den Bestand.

6.11 Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserflächen der Brucher Tal Sperre und der Lingesetalsperre, des „Heilteichs“ im Marienheider Kurpark und sonstiger Teiche sowie der größeren Fließgewässer von Leppe/Kotthausen Bach im Südwesten und Wipper im Norden des Gemeindegebiets werden im FNP ent-



sprechend dargestellt. Ebenfalls als Wasserflächen dargestellt werden folgende Fließgewässer:

- Gimmerbach im Südwesten (zum Teil)
- Hüllenbacher Bach im Osten
- Lingese im Norden (zum Teil)
- Mühlenbach im Süden
- Sülz im Westen
- Talbecke im Südosten

Kleinere Gewässer, wie z. B. die zahlreichen namenlosen Gewässer im Gemeindegebiet, werden im FNP aufgrund dessen Maßstäblichkeit und daraus folgender, mangelnder Lesbarkeit nicht dargestellt.

6.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Gemeindegebiet werden insgesamt 39 Bereiche überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ (A) dargestellt:

- Kotthausen: zwei Flächen zwischen Bahnanlagen und den Straßen Gimborner Straße und Im Kämpchen
- Oberwette: zwei Flächen südlich der Klinik Marienheide an der Straße Im Wiesengrund
- Oberwipper: zwei Flächen östlich der Wipperfürther Straße und nördlich der Linger Straße
- Schöneborn: drei Flächen südlich der Ortslage am Calsberg, nördlich der Wiesenstraße

Die oben genannten Flächen wurden aus der Darstellung des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans übernommen. Im Entwurf des Flächennutzungsplans werden die folgenden Flächen zusätzlich dargestellt:

- Börlinghausen: eine Fläche nördlich von Börlinghausen, südlich des Verkehrslandeplatzes und der L 306
- Dannenberg/Dahl/Obernhausen: acht Flächen südlich von Dannenberg und entlang der Talbeckestraße östlich von Dahl und Obernhausen
- Griemeringhausen: eine Fläche südlich der Klosterstraße, eine Fläche zwischen gewerbli-

cher Baufläche Griemeringhausen und Wohnbaufläche Singern

- Hauptort-Nord: zwei Flächen an der Pestalozzistraße, eine Fläche südlich der Klosterstraße zwischen Rad- und Wanderweg „Wasserquintett“ und Bahnanlagen
- Hauptort-Südost: vier Flächen nördlich und südlich der Reppinghauser Straße, zwei Flächen an der Tennisanlage nördlich der Hauptstraße sowie eine Fläche südlich des Bockelsburger Wegs
- Höfel/Lienkamp: eine Fläche zwischen Höfel und Lienkamp, südlich der Straße Lienkamp
- Müllenbach/Dahl: eine Fläche östlich der Graf-Albert-Straße zwischen Müllenbach und Dahl
- Obernhausen: eine Fläche nördlich von Obernhausen an der Obernhagener Straße
- Oberwipper: zwei Flächen südlich der Linger Straße
- Späinghausen: drei Flächen nordöstlich von Späinghausen, nördlich und südlich der Leppe
- Winkel: eine Fläche im Südwesten der Ortslage

Im Verlauf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ (A) zurückgenommen.

6.13 Flächen für die Landwirtschaft

Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft wurden im Wesentlichen in den FNP-Entwurf übernommen. Größere Anteile wurden nur im Zuge der Neuausweisungen von Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen und sonstige Sondergebiete, umgewidmet. Diese wurden bereits in den vorherigen Kapiteln näher beschrieben.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche kleinere Anpassungen zwischen Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald, die sich aufgrund der tatsächlichen Begebenheiten vor Ort ergeben haben. Somit wurden die Flächen für die Landwirtschaft an die aktuell vorherrschende Situation angepasst.



6.14 Flächen für Wald

Ähnliches wie für die Flächen für die Landwirtschaft gilt auch für die Flächen für Wald. Zwischen diesen beiden Kategorien wurden zahlreiche Anpassungen an die tatsächliche aktuelle Situation vorgenommen. Diese notwendigen Anpassungen wurden insbesondere durch die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB festgestellt.

6.15 Zentraler Versorgungsbereich

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide wurden Flächen entlang von Leppestraße, Hauptstraße und Bahnhofstraße im Ortskern von Marienheide als sog. Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. November 2012 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide (*Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Köln, 2012*), als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird dementsprechend im FNP dargestellt.



7 Flächenbilanz

Tabelle 8: Flächenbilanz zum Flächennutzungsplanentwurf (Juli 2022) – Gemeindegebiet

Flächennutzung	Fläche in m², ca.	Fläche in ha, ca.	Flächenanteil am Gemeindegebiet in % ca.
Wohnbauflächen (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	3.011.417	301,1	5,5
Gemischte Bauflächen (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	1.137.918	113,8	2,1
Gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	832.692	83,3	1,5
Gewerbegebiete (GE) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO	34.652	3,5	0,1
Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 10 BauNVO, <u>davon mit der Zweckbestimmung:</u>	504.019	50,4	0,9
▪ Ferienhausgebiet	18.390	1,8	0,0
▪ Wochenendhausgebiet	230.183	23,0	0,4
▪ Camping- und Wochenendplatz	233.479	23,3	0,4
▪ Kiosk, Café, Imbiss	1.919	0,2	0,0
▪ Hotel- und Seniorenwohnanlage	20.048	2,0	0,0
Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO, <u>davon mit der Zweckbestimmung:</u>	171.910	17,2	0,3
▪ Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.400 m² (SO 1)	2.515	0,3	0,0
▪ Nahversorger und Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche insgesamt maximal 2.250 m² (SO 2)	7.420	0,7	0,0
▪ Klinik (SO 3)	96.468	9,6	0,2
▪ Reitanlage (SO 4)	35.370	3,5	0,1
▪ Museum (SO 5)	1.121	0,1	0,0
▪ Brandschutzzentrum (SO 6)	11.492	1,1	0,0
▪ Informations- und Bildungszentrum (SO 7)	11.024	1,1	0,0
▪ Veranstaltungen (SO 8)	3.507	0,4	0,0
▪ Schloss-Hotel/Restaurant (SO 9)	2.993	0,3	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB, <u>davon Einrichtungen und Anlagen:</u>	198.792	19,9	0,4
▪ Öffentliche Verwaltung	5.336	0,5	0,0
▪ Schule	50.572	5,1	0,1
▪ Kindertagesstätte	27.371	2,7	0,0
▪ Sporthalle	27.212	2,7	0,0
▪ Feuerwehr	10.939	1,1	0,0
▪ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	49.079	4,9	0,1
▪ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	21.426	2,1	0,0
▪ Bauhof	6.858	0,7	0,0



Flächennutzung	Fläche in m², ca.	Fläche in ha, ca.	Flächenanteil am Gemeindegebiet in % ca.
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB, davon:	1.278.222	127,8	2,3
▪ Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	890.291	89,0	1,6
▪ Ruhender Verkehr	27.660	2,8	0,1
▪ Bahnanlagen	268.105	26,8	0,5
▪ Rad- und Wanderweg „Wasserquintett“ (nachrichtlich)	92.166	9,2	0,2
▪ Flächen für den Luftverkehr (nachrichtlich, überlagernde Darstellung)	168.915	16,9	0,3
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, <u>davon mit der Zweckbestimmung:</u>	76.035	7,6	0,1
▪ Elektrizität	7.145	0,7	0,0
▪ Wasser	3.984	0,4	0,0
▪ Abwasser	64.907	6,5	0,1
Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, <u>davon mit der Zweckbestimmung:</u>	649.536	65,0	1,2
▪ Parkanlage	21.545	2,2	0,0
▪ Spielplatz	2.018	0,2	0,0
▪ Sportplatz	38.401	3,8	0,1
▪ Reitplatz	8.622	0,9	0,0
▪ Tennisplatz	5.749	0,6	0,0
▪ Friedhof	72.525	7,3	0,1
▪ Dauerkleingärten	4.153	0,4	0,0
▪ Gehölzbestände	35.155	3,5	0,1
▪ Größere Abstandsflächen von Straßen und Gewässern, bestehende Ortsrandeingrünungen als Grünkorridore, Ausgleichsflächen sowie siedlungsstrukturelle Zäsuren	461.368	46,1	0,8
Wasserflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB	1.006.544	100,7	1,8
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gem. § 5 Abs. 4 BauGB (überlagernde Darstellung)	1.220.362	122,0	2,2
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB	19.653.688	1.965,4	35,8
Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB	26.361.556	2.636,2	48,0
Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB (überlagernde Darstellung)	199.316	19,9	0,4
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (überlagernde Darstellung)	318.396	31,8	0,6
Räumlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplans	54.937.867	5.493,8	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Januar 2022)



8 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen auch festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Der Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinde Marienheide enthält die folgenden nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke.

8.1 Flächen für den Luftverkehr

Der gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz genehmigte Sonderlandeplatz Meinerzhagen, der teilweise im Gemeindegebiet Marienheide und teilweise auf Stadtgebiet Meinerzhagen gelegen ist, wird als „Fläche für den Luftverkehr“ mit der Zweckbestimmung „Landepplatz“ gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen.

8.2 Bahnanlagen

Bestehende Bahnanlagen der Bahnstrecke Meinerzhagen über Marienheide und Gummersbach Richtung Köln sind nachrichtlich in den FNP übernommen. Der Fuß- und Radwanderweg „Wasserquintett“, der auf der ehemaligen Bahntrasse Richtung Hückeswagen im Nordwesten von Marienheide verläuft, wird als überörtlicher Weg und örtlicher Hauptweg ebenfalls nachrichtlich übernommen.

8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marienheide verlaufen unter- und oberirdisch verschiedene Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen (und Schutzstreifen) nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

8.4 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Nach den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und den allgemeinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung für Sachbereiche sowie gemäß LEP NRW sind die Lagerstätten abbauwürdiger Bodenschätze zur langfristigen Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit heimischen Rohstoffen zu sichern. Hierdurch soll möglichst auch die Unabhängigkeit von Rohstoff-Importen erreicht werden. Bei Abwägungen und Entscheidungen über raumbedeutsame Planungen sind die Begrenztheit, die Ortsgebundenheit und Unvermehrbarkeit der Lagerstätten zu berücksichtigen.

Der aktuell wirksame Regionalplan (2005) stellt in der Erläuterungskarte (Blatt 4910/12 „Stadt Gummersbach/Gemeinde Marienheide, nordwestlich Frömmersbach“) ein Reservegebiet für den oberirdischen Abbau nichtenergetischer Bodenschätze (*hier: vorwiegend feinkörniger Grauwacken-Sandstein*) dar.

Der Bereich ist gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich als „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ (BSAB) in den Flächennutzungsplan übernommen.

8.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die festgesetzten Naturschutzgebiete (N) im Gemeindegebiet sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Neben den festgesetzten Naturschutzgebieten legt der Landschaftsplan Nr. 1 sämtliche Flächen, die im Außenbereich liegen und keiner Siedlung zugeordnet sind, als Landschaftsschutzgebiet (L) fest. Die festgesetzten Landschaftsschutzgebiete werden



textlich nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Da sie sich auf gesamten Freiraum außerhalb der Siedlungsbereiche erstrecken und das entsprechende Planzeichen (Randsignatur) andere Plandarstellungen teilweise so überlagern würde, dass diese im FNP nicht mehr lesbar wären, werden sie jedoch zeichnerisch nicht dargestellt.

In den Flächennutzungsplan werden flächenhaft geschützte Landschaftsbestandteile (LB) gemäß § 5 Abs. 4 BauGB ebenfalls nachrichtlich übernommen.

8.6 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Leppe und Wipper sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen.

Im Osten des Gemeindegebiets

8.7 Talsperrenplanung

Sowohl im aktuell rechtswirksamen Regionalplan als auch im Planentwurf von Dezember 2021 wird im Südwesten der Gemeinde ein Oberflächengewässer dargestellt, das durch die Aufstauung der Leppe als Talsperre geplant ist. Dementsprechend erstreckt sich das Gewässer über das Leppetälchen südlich der Ortsteile Erlinghagen und Untererlinghagen bis Jedinghagen sowie über das Tal des Gimmerbachs bis zum Ortsteil Gimborn.

Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie im Vorentwurf des Flächennutzungsplans

wurde der betroffene Bereich ohne Flächenfestsetzungen dargestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand 2022) wird die Talsperrenplanung als überlagernde Darstellung festgesetzt. Darunter sind Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dargestellt. Die Darstellung der L 97 in diesem Bereich als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge wird sowohl im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch im aktuellen Entwurf dazu dargestellt.

8.8 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

In Marienheide bestehen derzeit 92 eingetragene Baudenkmäler. Die Standorte der eingetragenen Gesamtensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Darstellung sämtlicher Baudenkmäler als Einzelanlagen in den Flächennutzungsplan würde die Planzeichnung überfrachten. Daher sind nur die flächenhaften Gesamtensembles der Baudenkmäler dargestellt.

Für das Gemeindegebiet sind außerdem 15 Bodendenkmäler eingetragen, die ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Die Liste der eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler kann bei der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Marienheide eingesehen werden.



9 Hinweise

9.1 Überörtliche Verkehrswege

Auf die einzuhaltenden Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) wird hingewiesen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass das Flächennutzungsplangebiet in Teilen durch Verkehrs(lärm)emissionen belastet wird.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen und Bahnanlagen der DB AG ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen, können gegenüber den Straßenbaulastträger:innen und der Bahnbetreiberin grundsätzlich nicht geltend gemacht werden.

Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, besteht grundsätzlich nicht.

9.2 Leitungstrassen

Vorhandene sowie geplante, unter- und oberirdisch verlaufende Trassen von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, wie z. B. Hoch-/Höchstspannungsfreileitungen, die über das Gebiet der Gemeinde Marienheide verlaufen, sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen.

Für die Leitungen bestehen Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber:innen, die einzuhalten sind und auf die hingewiesen wird.

Ebenfalls wird auf die „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ (Stand Sept. 2014) der Bund/ Länder-AG für Immissionsschutz (LAI) hingewiesen.

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswe-

sen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

9.3 Bahnstreckenausbau

Auf den geplanten Ausbau der Bahnstrecke im Bereich Meinerzhagen – Marienheide wird hingewiesen.

Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanneuaufstellung liegen konkrete Planungen des Betreibers für den Streckenausbau noch nicht vor. Auch ein Zeithorizont für Planung und Realisierung des vorgesehenen Streckenausbaus liegt noch nicht fest.

Ggf. zu erwartende zusätzliche Flächenansprüche des NVR (Nahverkehr Rheinland) für den geplanten Streckenausbau, die über die nachrichtlich in den FNP übernommenen Flächen für Bahnanlagen, d. h. über die Bahntrasse hinausgehen, können im FNP-Entwurf deshalb (noch) nicht berücksichtigt werden. Diese werden im Rahmen der Plankonkretisierung für den Streckenausbau abgestimmt.

9.4 Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (Leppe und Sülz)

Im Westen des Gemeindegebiets grenzt der noch nicht rechtswirksame Vorentwurf des Landschaftsplans Nr. 12 Gummersbach, nördlicher Teil aus dem Jahr 2017 im Bereich der Fließgewässer Leppe und Sülz flächenhaft „besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft“ ab.

9.5 Gewässer

Auf die einzuhaltenden Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG NRW) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), u. A. zum Schutz von Oberflächengewässern, wird hingewiesen.

9.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Bei einer



Versickerung sind die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann.

9.7 Bergbau

Auf die früheren Bergbautätigkeiten im Gemeindegebiet und auf ggf. vorhandene Altablagerungen/Altlastenbelastungen aus Bergbau und das Untersuchungserfordernis bei Vorhaben in betroffenen Bereichen, insbesondere im Umfeld von Tagesöffnungen und sog. Stollenmundlöchern, wird hingewiesen.

9.8 Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Flächennutzungsplangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

9.9 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen.

9.10 Erdbebebenzone

Das Plangebiet ist der Erdbebebenzone ..., geologische Untergrundklasse ... gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 zuzuordnen. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

9.11 Kampfmittel

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Flächennutzungsplangebiet Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt der KBD, vor dem Beginn der Arbeiten eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.



Abbildungen

Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1982	7
Abbildung 2: Verfahrensablauf Neuaufstellung Flächennutzungsplan in der Gemeinde Marienheide	11
Abbildung 3: Lage im Raum	14
Abbildung 4: Luftbild	15
Abbildung 5: Verkehrliche Anbindung	16
Abbildung 6: TK25 1936-1945	16
Abbildung 7: Bevölkerungsverteilung im Gemeindegebiet Marienheide	18
Abbildung 8: Anteile der Flächennutzung im Jahr 2018	19
Abbildung 9: Strukturkonzept - Rahmen und Grenzen	19
Abbildung 10: Strukturkonzept - Stadtteile	19
Abbildung 11: Siedlungsschwerpunkte	20
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in Marienheide von 2000 – 2021 in absoluten Zahlen (Stichtag 31.12.)	21
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in % (2000 = 100 %) 22	
Abbildung 14: Altersstruktur in der Gemeinde Marienheide im Jahr 2021, Angaben in %	22
Abbildung 15: Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Marienheide im Vergleich zum Oberbergischen Kreis und dem Land NRW aus dem Jahr 2021 in %	23
Abbildung 16: Demografische Salden in der Gemeinde Marienheide seit dem Jahr 2000	23
Abbildung 17: Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2000 – 2021 nach Altersgruppen	24
Abbildung 18: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2021 in den Kommunen des Oberbergischen Kreises je 1.000 Einwohner	24
Abbildung 19: Durchschnittliche Wanderungsströme der Jahre 2010 – 2017	25



Abbildung 20: Bevölkerungsprognose bis 2040 (Abb. links: Basisjahr 2014; rechts: Basisjahr 2018)	25
Abbildung 21: Prognose zur Entwicklung der Altersstruktur in Marienheide 2020-2040 in %	26
Abbildung 22: Bevölkerungsaufbau 2020 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	26
Abbildung 23: Bevölkerungsaufbau 2030 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	27
Abbildung 24: Bevölkerungsaufbau 2040 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	27
Abbildung 25: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestands in Marienheide sowie dem Oberbergischen Kreis (Jahr 2000 = 100 %)	28
Abbildung 26: Entwicklung der Wohnungs- und Einwohnerzahl im Vergleich von 2000 bis 2020 in %	29
Abbildung 27: Entwicklung der Wohnfläche in m ² pro Person	29
Abbildung 28: Zunahme an Wohneinheiten: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern von 2000 – 2020	30
Abbildung 29: Entwicklung des Wohnungsbestands seit dem Jahr 2000 sowie Wohnungsbedarf ab 2021	31
Abbildung 30: Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 differenziert nach Segment	2
Abbildung 31: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stichtag 30.06.)	35
Abbildung 32: Arbeitsplatzzentralitäten im Vergleich 2020	36
Abbildung 33: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im regionalen Vergleich (2021)	36
Abbildung 34: Entwicklung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten differenziert nach Wirtschaftsbereichen	37
Abbildung 35: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2004 - 2021 in absoluten Zahlen	37
Abbildung 36: Arbeitslose je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte *	38



Abbildung 37: Pendlerströme (Berufspendler) der Gemeinde Marienheide 2020 in absoluten Zahlen	39
Abbildung 38: Pendlersalden von 2010 – 2020 in absoluten Zahlen	39
Abbildung 39: Ausgangslage Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Oberbergischen Kreises 2016	40
Abbildung 40: Durchschnittliche Kaufkraft in den Kommunen des Oberbergischen Kreises (Stand: 01.01.2021)	45
Abbildung 41: Hierarchie der Planungseben	48
Abbildung 42: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan	49
Abbildung 43: Zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung geltender Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Ausschnitt Marienheide	51
Abbildung 44: Regionalplanentwurf Köln (Stand Dezember 2021) – Ausschnitt Marienheide	52
Abbildung 45: Trinkwasserleitungen	53
Abbildung 46: Stromleitungen	54
Abbildung 47: Gasfernleitungen	54
Abbildung 48: Hauptabwasserleitungen	55



Tabellen

Tabelle 1: Reserveflächen (W) FNP-Ebene	33
Tabelle 2: Wohnbauflächenneuausweisungen	34
Tabelle 3: Neuausweisungen gemischter Bauflächen	34
Tabelle 4: Gewerbeflächenbedarf	42
Tabelle 5: Reserveflächen (G) auf FNP-Ebene	43
Tabelle 6: Gewerbeflächenneuausweisungen	43
Tabelle 7: Übersicht der wesentlichen Bauflächenneuausweisungen	68
Tabelle 8: Flächenbilanz zum Flächennutzungsplanentwurf (Juli 2022) – Gemeindegebiet	80



Anhang

1. Flächennutzungsplandarstellung in neun Einzelkarten und Legende
2. Räumliche Verortung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB
3. Alternativenprüfung - Übersicht „Weißflächenanalyse“
4. Alternativenprüfung - Flächensteckbriefe Wohnen
5. Alternativenprüfung - Flächensteckbriefe Gewerbe
6. Übersicht der Änderungen und Plananpassungen vom Vorentwurf zum Entwurf
7. Landesplanerische Stellungnahme vom 19. Februar 2020
8. Ergebnis der Zwischenabwägung vom 6. Mai 2021