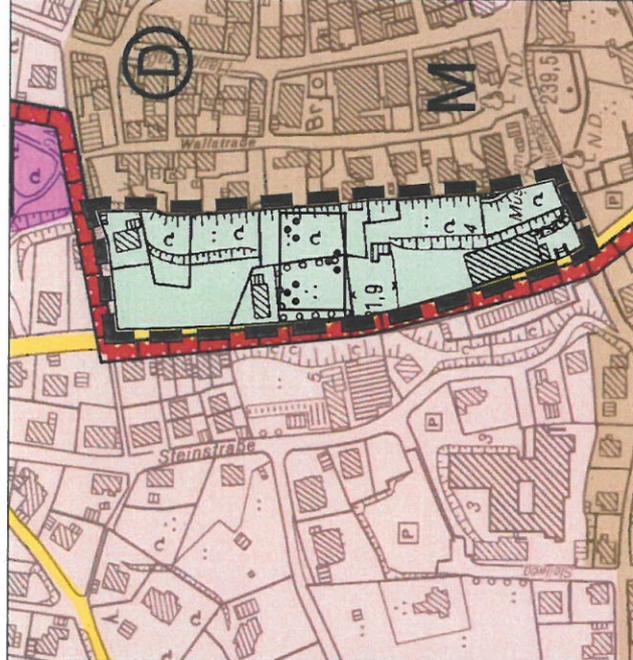
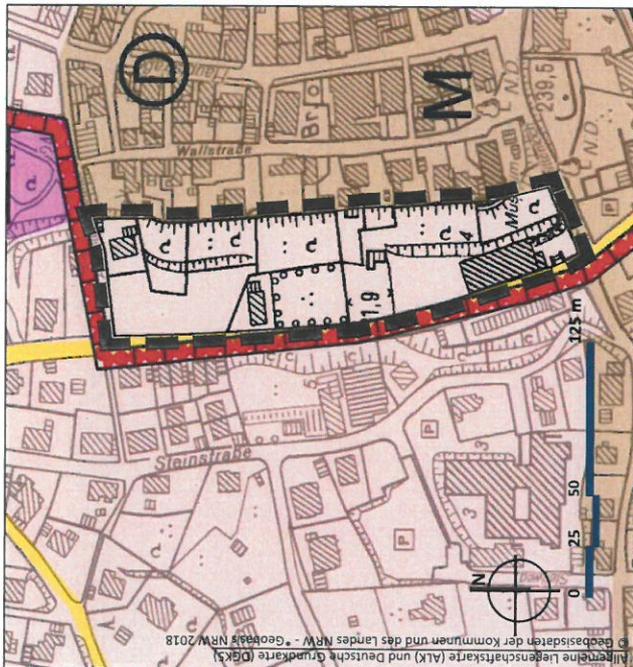




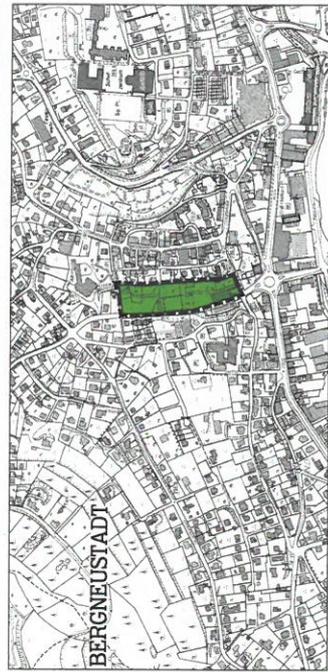
Bestand



Planung

36. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf

Zeichenerklärung	Rechtsgrundlagen
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Wohnbaufläche</p> <p>Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung Parkanlage</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung</p> <p>Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)</p> <p>Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz: Erhaltungsbereichen</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanVO 1990) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 105).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV/NW. S. 666 - SGV NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabstimmungen und zu Änderungen kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).</p>



36. Flächennutzungsplanänderung

"Im Stadtgraben"

Gemarkung Bergneustadt (054202), Flur 6

25.10.2018

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Verfahrensvermerke

Entwurf und Bearbeitung dieser Flächennutzungsplanänderung sind durch die Stadt Bergneustadt erfolgt.

Bergneustadt, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

4. Beschluss
Der Rat der Stadt Bergneustadt hat diese Flächennutzungsplanänderung nach Abwägung der fristgerechten vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am beschlossen.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschluss
Diese Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Bergneustadt vom eingeleitet worden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt am gemacht worden.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

2. Unterrichtung und Erörterung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat gemäß Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom in der Zeit vom bis einschließlich Erörterungstermin hat am stattgefunden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan ist mit Begründung und Umweltbericht - einschließlich der bereits vorliegenden umweltbezogenen Aussagen und Stellungnahmen gemäß Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt worden.

Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang vom bis einschließlich ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

5. Genehmigung
Diese Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 BauGB am genehmigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom Az.:

Köln, den
Bezirksregierung Köln - Im Auftrag

6. Wirksamkeit
Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme sind gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch Aushang vom öffentlich bekannt gemacht worden.

Damit ist diese Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam geworden.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

Stadt Bergneustadt

36. Flächennutzungsplanänderung „Im Stadtgraben“

Vorentwurf

Begründung

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	2
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	2
1.2	Änderungsbereich	2
2	Planerische Vorgaben	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Verkehrliche Erschließung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Artenschutz	6
3	Planinhalt	7
4	Planunterlagen der 36. Flächennutzungsplanänderung	8

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Die Stadt Bergneustadt führt die 36. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Auf-stellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt durch. Durch den Bebauungsplan sollen die pla-nungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zu-künftige städtebauliche Entwicklung der Altstadt Bergneustadts geschaffen werden. Den inhaltlichen Anknüpfungspunkt bilden in diesem Zusammen-hang das in der Aufstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für den Altstadtbe-reich Bergneustadts einerseits sowie die Zielvorga-ben der Satzung für den Denkmalsbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt aus dem Jahr 1990 ander-erseits. Schutzgegenstände der Denkmalsbereichssat-zung sind der charakteristische Stadtgrundriss, die historische Bausubstanz insgesamt sowie die über-wiegend unbebauten Hangbereiche des Bergsporns. Letztere übernehmen wichtige Funktionen für die Sichtbeziehungen zur exponierten Lage des histo-rischen Ortskerns Bergneustadts und verdeutlichen den ursprünglich wehrhaften Charakter der Stadt.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Bereich der 36. Flächennutzungsplanänderung um-fasst die westlichen Hangbereiche des Bergsporns und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend der Be-deutung für das denkmalrechtlich geschützte histo-rische Stadtbild soll das Plangebiet zukünftig nicht durch weitere bauliche Nutzungen (z. B. Wohnnut-zung, gewerbliche Nutzung) in Anspruch genommen werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Funktion für den historischen Kontext der Alt-stadt Bergneustadts erhalten bleibt.

Gemäß den Zielvorgaben der Denkmalsbereichssat-zung setzt der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 für den Großteil der Flächen innerhalb des Ände-rungsbereichs der 36. Flächennutzungsplanände-rung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbe-stimmung „Parkanlage“ fest. Darüber hinaus ist für eine derzeit brachliegende Teilfläche im äußersten

Norden des Änderungsbereichs die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ vorgesehen. Hinter dieser Festsetzung steht die planerische Zielsetzung der Stadt Bergneustadt, im Umfeld des historischen Ortskerns ein zusätzliches Stellplatzangebot zu schaffen, um den erhöhten Stellplatzbedarf bei öffentlichen Veranstaltungen in der Altstadt in un-mittelbarer räumlicher Nähe decken zu können.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht mehr mit den planerischen Zielen der Stadt Bergneustadt für den Änderungsbereich überein-stimmen und die beabsichtigte städtebauliche Ent-wicklung auf Grundlage der bisherigen Darstellun-gen planungsrechtlich nicht zulässig wäre, ist die 36. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.2 Änderungsbereich

Der zu ändernde Bereich befindet sich in zentraler Lage unmittelbar westlich der historischen Altstadt Bergneustadts und bildet den westlichen Hangbe-reich des Bergsporns. Das Plangebiet umfasst insge-samt eine Fläche von ca. 11.380 m² und liegt in der Gemarkung Bergneustadt, Flur 6.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
@ Deutsche Grundkarte: Geodatenbasis NRW

In nördlicher Richtung wird der Änderungsbereich durch die Straße „Am Alten Friedhof“ begrenzt, in südlicher Richtung grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Straße „Schmittloch“. Die östliche Begrenzung bilden die Steilhänge des Bergsporns, die zugleich die natürliche Grenze des historischen Ortskerns Bergneustadts markieren. Die westliche Plangebietsgrenze folgt dem Verlauf der Straße „Im Stadtgraben“ von der Einmündung „Schmittloch“ bis zur Straße „Am alten Friedhof“.

In städtebaulicher Hinsicht ist der östliche Abschnitt des Plangebiets durch die Steilhänge des Bergsporns geprägt, die einen dichten Baum- und Gehölzbestand aufweisen. Auch die übrigen Flächen des Änderungsbereichs sind überwiegend unbebaut und durch zum Teil brachliegende Freiflächen gekennzeichnet. Diese werden jedoch u. a. durch ein Wohngebäude mit angeschlossener gewerblicher Nutzung (Getränkemarkt Dursty) und ein weiteres Wohngebäude im nördlichen Straßenverlauf stellenweise unterbrochen.

Abbildung 2: Am Alten Friedhof, Blick nach Süden mit Gebäudebestand



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 3: Blick auf die historische Altstadt von zentraler Lage des Änderungsbereichs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2 Planerische Vorgaben

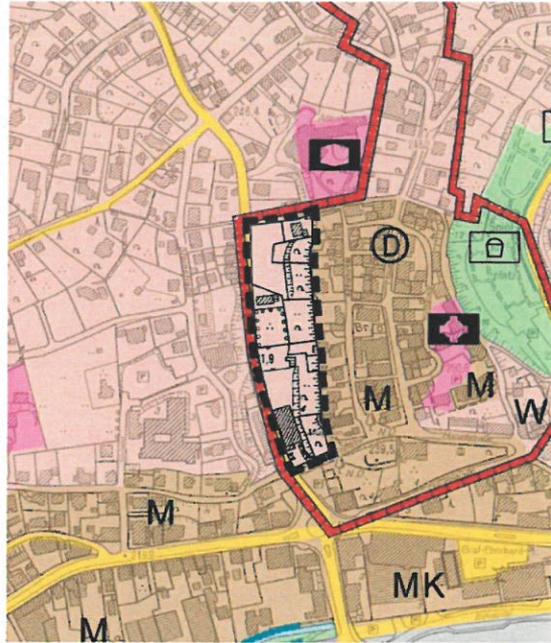
2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Gebietsentwicklungsplan Region Köln) vom 21. Mai 2001 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen u. a. Wohngebäude und zentralörtliche Einrichtungen, aber auch wohnungsnaher Freiflächen untergebracht werden. Im Übrigen beginnt die regionalplanerische Darstellungsfähigkeit i. d. R. bei einer Größenordnung von 10 ha. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt aus dem Jahr 1982 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar (s. Abbildung 4). Gemäß dem sog. Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die derzeitige Darstellung für den räumlichen Geltungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung entspricht nicht mehr den einleitend bereits erwähnten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bergneustadt, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt verwirklicht werden sollen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (Darstellungen vor der 36. FNP-Änderung)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH @ RIO Raum Information Oberberg 2018

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußerliche verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die Anbindung an die Kölner Straße (Bundesstraße 55) gewährleistet, die unmittelbar südlich der Altstadt Bergneustadts in Ost-West-Richtung verläuft und wesentliche regionale Verbindungsfunktionen übernimmt.

Die innere verkehrliche Erschließung des Areals ist über den unmittelbaren Anschluss an die Straße „Im Stadtgraben“ (Kreisstraße 23) sichergestellt, die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft und in südlicher Richtung in die Kölner Straße mündet.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die geplante Darstellung der 36. Flächennutzungsplanänderung wird voraussichtlich nicht zu wesentlichen Veränderungen im Ver- und Entsorgungsbedarf führen (z. B. Kanalisation oder Energie-/Frischwasserversorgung).

2.5 Denkmalschutz

Die Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt vom 06. März 1990 umfasst den ursprünglichen Altstadtkern einschließlich eines Teils der nördlich anschließenden Bebauung. Neben der historischen Bausubstanz sind die östlichen, südlichen und westlichen Abhänge des Bergsporns in ihrem weitestgehend unbebauten Zustand unter Schutz gestellt. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von der Straße „Im Stadtgraben“ im Westen, der Hauptstraße im Süden sowie den Straßen „Am freien Stuhl“ und Talstraße im Osten. Im Norden wird der Denkmalbereich durch die nördliche Fortführung der Hauptstraße bis einschließlich der Grundstücke „Hauptstraße 63“ und „Hauptstraße 76“ abgegrenzt (s. Abbildung 5).

Abbildung 5: Lage des Plangebiets innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Denkmalbereichs (rote Linie)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
@ Automatisierte Liegenschaftskarte: Land NRW 2018/
Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Grundlage der Unterschutzstellung bildet ein Fachgutachten des Rheinischen Amts für Denkmalpflege des Landschaftsverbands Rheinland vom 01. Juli 1986 (*Rheinisches Amt für Denkmalpflege Landschaftsverband Rheinland: „Gutachten betr. den Denkmalbereich Bergneustadt, Oberbergischer Kreis“, 01. Juli 1986*). In diesem Gutachten werden vor allem folgende Aspekte für die Begründung des Denkmalbereichs vorgebracht:

- Die durch die überwiegend unbebauten Abhänge des Bergsporns wahrnehmbare exponierte Lage der Altstadt, welche den ursprünglich wehrhaften Charakter der Stadt verdeutlicht
- Der regelmäßige Stadtgrundriss als Beispiel für eine planmäßige Stadtgründung der Zeit um 1300
- Das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt mit den historischen Fachwerkhäusern

Zum Schutz des historischen Erscheinungsbilds der Altstadt sind im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung die Vorschriften des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes anzuwenden. Änderungen von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen i. S. d. § 9 DSchG NRW unterliegen somit der Genehmigungspflicht der Stadt Bergneustadt als zuständige Untere Denkmalbehörde.

2.6 Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Artenschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans (und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 im Parallelverfahren) gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie die Anforderungen an die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der 36. Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan Nr. 22 werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)*) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung konkreter Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Analog

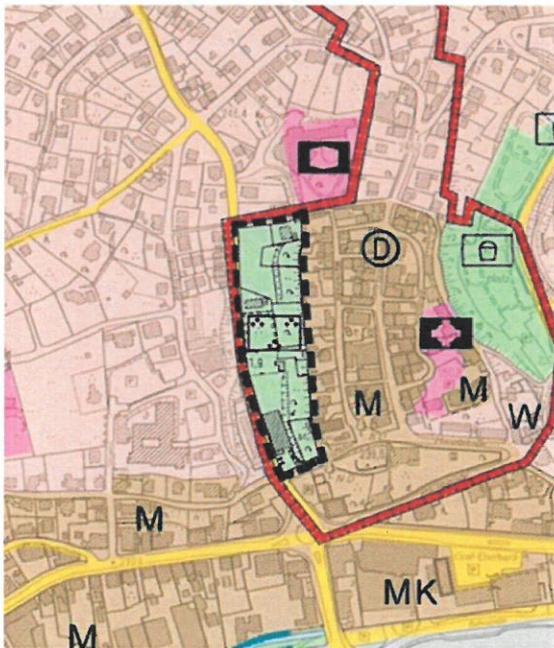
zum Vorgehen hinsichtlich Umweltprüfung und naturschutzfachlicher Eingriffsregelung werden die Anforderungen an die Artenschutzprüfung (Stufe 1) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

3 Planinhalt

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Darstellung von insgesamt rund 11.380 m² Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die im rechtswirksamen FNP der Stadt Bergneustadt bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen sind.

Die Stadt verfolgt mit der Flächennutzungsplanänderung die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung dieses Teilbereichs der Altstadt Bergneustadts zu schaffen. Da für den überwiegenden Teil des Plangebiets zukünftig keine weitere Wohnnutzung, sondern ein unbebauter Zustand gemäß den Zielaussagen der Denkmalbereichssatzung angestrebt wird, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Abbildung 6: Darstellungen nach der 36. FNP-Änderung (Vorentwurf, Oktober 2018)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH@
RIO Raum Information Oberberg 2018

4 Planunterlagen der 36. Flächennutzungsplanänderung

1. **Plandarstellung** vor und nach der 36. Änderung des Flächennutzungsplans – Vorentwurf im Maßstab 1 : 2.500, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Oktober 2018
2. **Begründung** – Vorentwurf, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Oktober 2018



Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 36. Flächennutzungsplanänderung	2
Abbildung 2: Am Alten Friedhof, Blick nach Süden mit Gebäudebestand	3
Abbildung 3: Blick auf die historische Altstadt von zentraler Lage des Änderungsbereichs	3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (Darstellungen vor der 36. FNP-Änderung)	4
Abbildung 5: Lage des Plangebiets innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Denkmalbereichs (rote Linie)	5
Abbildung 6: Darstellungen nach der 36. FNP-Änderung (Vorentwurf, Oktober 2018)	7