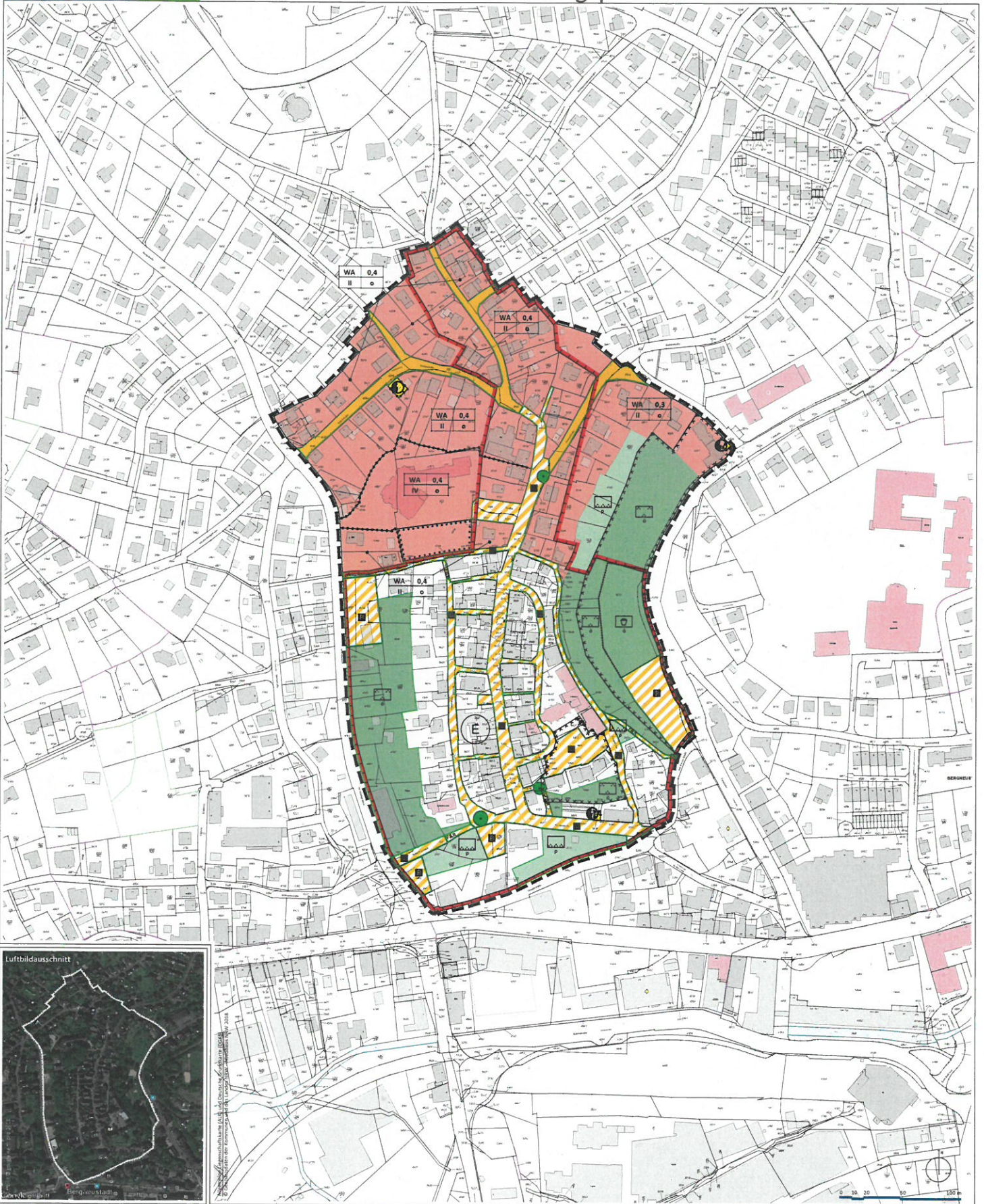




Zeichenerklärung

	Grenze des Bebauungsplans
	Grenze der Flurstücke
	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Katastralgemeinde
	Grenze der Gemeinde
	Ortsmitte
	Ortsmitte
	Ortsmitte
	Ortsmitte
	Ortsmitte

Kennziffern/Flächenbilanz

Kennziffer	Flächenbilanz
1	1.000,00 m²
2	1.000,00 m²
3	1.000,00 m²
4	1.000,00 m²
5	1.000,00 m²
6	1.000,00 m²
7	1.000,00 m²
8	1.000,00 m²
9	1.000,00 m²
10	1.000,00 m²

Lage im Stadtgebiet

Bebauungsplan Nr. 22 "Altstadt" Vorentwurf

Gemarkung Bergneustadt (054202), Flur 6

Stadt- und Regionalplanung
04.09.2018

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 22 **Altstadt**

Vorentwurf

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation	1
2	Planerische Vorgaben	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bestehende Bebauungspläne	3
2.4	Verkehrliche Erschließung	3
2.5	Ver- und Entsorgung	4
2.6	Denkmalschutz	4
2.7	Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Artenschutz	5
3	Planinhalt	6
3.1	Grundzüge der Planung	6
3.2	Flächenbilanz	10
4	Bebauungsplanunterlagen	11

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Die Altstadt Bergneustadts wurde im frühen 14. Jahrhundert als befestigte Planstadt angelegt. Noch heute ist die planmäßige Gründung der Stadt im Grundriss nachvollziehbar und äußert sich entsprechend der Lage auf dem Bergsporn insbesondere durch die drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen Haupt-, Wall- und Kirchstraße mit den engen Quergassen. Die heutige, durch Fachwerkbauten geprägte Bausubstanz stammt überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert und setzt sich nördlich des historischen Altstadtkerns entlang der Hauptstraße fort. Durch die weitgehend unbebauten Hangbereiche des Bergsporns ist der Festungscharakter der Altstadt auch heute noch erkennbar und ihr ursprünglicher Nutzen als Grenzsicherung des ehemaligen märkischen Gebiets nachvollziehbar.

Zur Sicherung, Erhaltung und Pflege des historischen Stadtbilds wurde bereits im Jahr 1990 die Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt nach § 5 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) erlassen. Schutzgegenstände der Denkmalbereichssatzung sind der charakteristische Stadtgrundriss, die historische Bausubstanz insgesamt sowie die Freiflächen im Bereich der Bergspornhänge.

Der Denkmalbereich stellt mit seinem planmäßigen Stadtgrundriss, der historischen Bausubstanz sowie den überwiegend unbebauten Abhängen des Bergsporns ein bedeutendes Zeugnis der Stadtgeschichte Bergneustadts dar. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, volkswirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zur bauleitplanerischen Sicherung der in der Denkmalbereichssatzung verankerten Ziele hat der Rat der Stadt Bergneustadt am 28.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bergneustadt.

Neben einer Nutzungsbestimmung, die sich an den bestehenden Strukturen orientiert, gilt es dabei auch, die Freiflächen im Umfeld der Bergspornhän-

ge langfristig zu sichern. In Ergänzung zu bestandsorientierten Festsetzungen nach den Zielvorgaben der Denkmalbereichssatzung werden über den Bebauungsplan Nr. 22 die Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Altstadt Bergneustadts geschaffen. Den inhaltlichen Anknüpfungspunkt bildet in diesem Zusammenhang das derzeit in der Aufstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Altstadt Bergneustadts.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aktuell nach den Regelungen des § 34 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Denkmalbereichssatzung. Die planungsrechtliche Situation im Altstadtbereich kann derzeit nur bedingt eine solche geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten, die auch den verschiedenen Zielen der Denkmalbereichssatzung Rechnung trägt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 ist somit erforderlich, um die planerischen Entwicklungsziele für den Altstadtbereich Bergneustadts abzusichern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

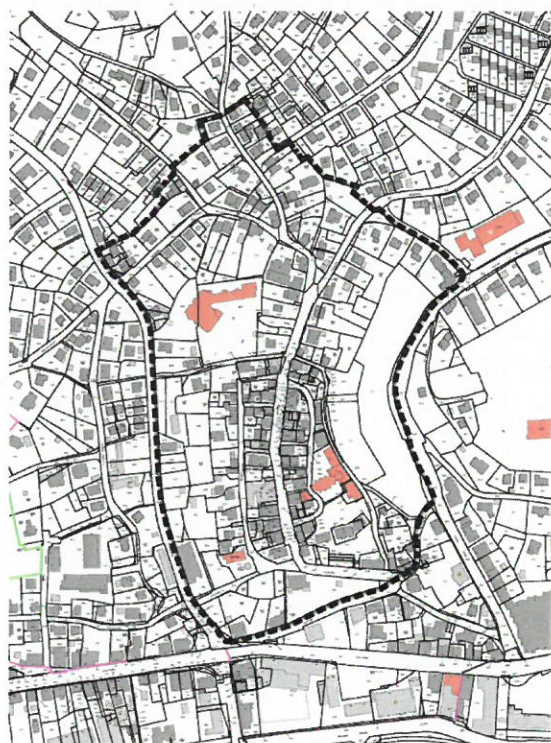
Die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets orientiert sich zum einen an den räumlichen Grenzen der Denkmalbereichssatzung und greift zum anderen die nördliche Abgrenzung des Untersuchungsraums für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 umfasst somit die Altstadt Bergneustadts einschließlich der Hangbereiche des Bergsporns. Darüber hinaus wird ein Teil der Bebauung, die sich nördlich des historischen Ortskerns anschließt, entsprechend der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsraums für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept in das Plangebiet einbezogen (s. Abbildung 1).

In östlicher Richtung folgt der Geltungsbereich dem Verlauf der Talstraße von der Einmündung „Am freien Stuhl“ bis zur Einmündung „Hohler Weg“. Im Süden wird das Plangebiet von den Straßen „Am freien Stuhl“ und der Hauptstraße begrenzt. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Straße „Im Stadtgraben“ bis zum Grundstück „Bergstraße 4“ unmittelbar nördlich der Ein-

mündung in die Steinstraße. Die nördliche Begrenzung erstreckt sich von der Einmündung der Talstraße in den „Hohler Weg“ und läuft in Verlängerung der Straße „Hohler Weg“ bis zur Grenze der Denkmalbereichssatzung an den Grundstücken „Hauptstraße 63“ und „Hauptstraße 76“. Von hier aus orientiert sich der Grenzverlauf an den unmittelbar nördlich der Steinstraße liegenden Grundstücken bis hin zur Straße „Im Stadtgraben“.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 eine Fläche von rund 12,6 ha und beinhaltet Flurstücke aus Flur 6 der Gemarkung Bergneustadt.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 (ohne Maßstab)



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

Entsprechend der naturräumlichen Lage Bergneustadts variiert das Geländenniveau des Plangebiets deutlich zwischen rund 220 m und 252 m über Normalhöhen-Null (NHN), wobei ein grundsätzlicher Anstieg in nördlicher Richtung konstatiert werden kann. Die niedrigsten Höhen weisen dabei die südlichen Hangbereiche des Bergsporns mit ca. 231 m

(östlicher Hang) respektive 232 m (westlicher Hang) und das Gelände um die Hauptstraße am Fuß des Bergsporns (ca. 220 m) auf. Bis zum Bereich um die Altstadtkirche steigt das Geländenniveau deutlich auf rund 251 m und hebt sich im weiteren Verlauf bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs in Höhe der Steinstraße auf ca. 252 m leicht an.

Die Bestandssituation im Altstadtkern ist städtebaulich durch teilweise vollständig verschieferte, historische Fachwerkbauten sowie durch die Altstadtkirche und den vorgelagerten Kirchplatz geprägt. In diesem von einer Nutzungsmischung aus vorwiegend Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung und öffentlichen Nutzungen geprägten Bereich liegen neben Wohnhäusern insbesondere gastronomische und kulturelle Einrichtungen (z. B. Heimatmuseum, Altstadtkirche). Nördlich des historischen Ortskerns schließt sich die Bebauung im weiteren Verlauf der Hauptstraße und im Umfeld von Stein- bzw. Kampstraße an. Neben dem evangelischen Altenpflegeheim an der Hauptstraße herrscht in diesem Abschnitt des Plangebiets überwiegend kleinteilige Wohnbebauung vor.

Die östlichen und westlichen Steilhänge des Bergsporns weisen einen flächendeckenden Gehölzbestand auf. Auch die Flächen am Fuß der Bergspornhänge sind weitgehend unbebaut. Insbesondere der östliche Hangbereich entlang der Talstraße ist durch einen Spielplatz und eine unmittelbar nördlich anschließende Grünfläche geprägt. Selbiges gilt für das Umfeld des südlichen Bergspornhangs, das – abgesehen von einzelnen, teilweise denkmalgeschützten Wohnhäusern entlang der Hauptstraße – vorwiegend Frei- bzw. Gartenflächen mit stellenweise dichtem Baum- und Gehölzbestand aufweist.

Die westlichen Hangbereiche entlang der Straße „Im Stadtgraben“ sind ebenfalls 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 Bestandsgebäude im nördlichen Straßenverlauf stellenweise unterbrochen.

Verbindungsfunktionen und bindet das Stadtgebiet in südwestlicher Richtung an die Bundesautobahn (BAB) 4 sowie im nord-östlichen Straßenverlauf an die BAB 45 an.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 werden keine Nutzungen ermöglicht werden, die erheblich größere Verkehrsmengen als die Bestandsnutzungen induzieren. Ob die Leistungsfähigkeit der bestehenden verkehrlichen Erschließung auch zukünftig als ausreichend zu bewerten ist, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden abgestimmt werden.

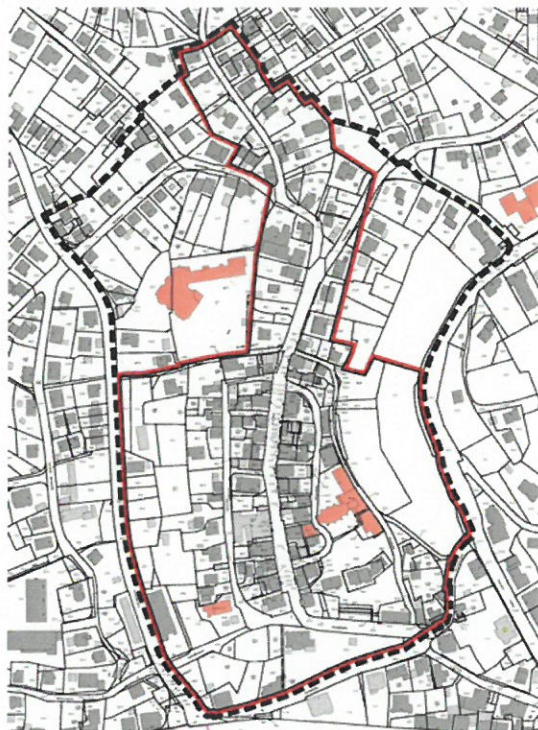
2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden voraussichtlich nicht zu wesentlichen Veränderungen im Ver- und Entsorgungsbedarf führen (z. B. Kanalisation oder Energie-/Frishwasserversorgung). Die Notwendigkeit zur Anpassung bzw. Kapazitätsausweitung der vorhandenen technischen Infrastruktur soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden abgestimmt werden.

2.6 Denkmalschutz

Die Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt vom 06.03.1990 umfasst den ursprünglichen Altstadtkern einschließlich eines Teils der nördlich anschließenden Bebauung, die insbesondere entlang der Hauptstraße stellenweise ebenfalls historische Bausubstanz aufweist. Darüber hinaus sind die östlichen, südlichen und westlichen Abhänge des Bergsporns 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 3).

Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des Denkmalbereichs (rote Linie) innerhalb des Plangebiets



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.

2.7 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 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 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

3.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird voraussichtlich als sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Da es sich um die Überplanung bestehender Baugebiete handelt, sind keine Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan) vorgesehen. Die Festsetzungstiefe variiert dabei zwischen dem südlichen Plangebietsabschnitt im Bereich des historischen Altstadt-kerns einerseits und der nördlich anschließenden Bebauung im Umfeld von Stein- und Kampstraße andererseits. Sofern im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den nach § 30 Abs. 1 BauGB maßgeblichen Kriterien

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen oder
- öffentliche Verkehrsflächen

getroffen werden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen, d. h. hinsichtlich der nicht abgedeckten Kriterien, nach den Regelungen des § 34 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben der Denkmalbereichssatzung.

Innerhalb des hoch verdichteten historischen Altstadt-kerns werden keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Konkrete Vorgaben durch die Festsetzung von Baugebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) wären hier mit verschiedenen Einschränkungen bestehender Nutzungen verbunden. Entsprechendes gilt für die in der Baunutzungsverordnung verankerten Werte zum Maß der baulichen Nutzung, die primär auf die Neubauentwicklung und nachrangig auf den Erhalt historischer Strukturen abzielen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich in diesem Bereich daher ausschließlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die nördlich anschließende Wohnbebauung im Umfeld von Stein-, Kamp- und Wasserstraße lassen sich Art und Maß der baulichen Nutzung hingegen eindeutig bestimmen. Dieser Abschnitt des Plangebiets ist in städtebaulicher Hinsicht deutlich vom historischen Ortskern abzugrenzen und weist insbe-

sondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entlang der Steinstraße Potenziale für punktuelle bauliche Erweiterungen auf. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen hier den Rahmen für eine Ausschöpfung vorhandener Nachverdichtungspotenziale gemäß dem Grundsatz einer vorrangigen städtebaulichen Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB schaffen.

Entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für das denkmalrechtlich geschützte historische Stadtbild werden die Hangbereiche des Bergsporns einschließlich der Flächen am Fuß der Abhänge als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem städtebaulichen Ziel der vorliegenden Planung, den weitgehend unbebauten Zustand jener Bereiche langfristig zu sichern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ihre Funktion für den historischen Kontext der Altstadt Bergneustadts erhalten bleibt.

Im westlichen Abschnitt des Plangebiets werden an der Straße „Im Stadtgraben“ öffentliche Grünflächen sowie eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ auf im Privateigentum befindlichen, teils bebauten Grundstücken festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen resultierende Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 ff. BauGB sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu klären.

Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung nördlich des historischen Ortskerns stellt ein gewachsenes Quartier dar, in dem – neben der bestehenden Altenpflegeeinrichtung – überwiegend Wohnbebauung vorzufinden ist. Der Bereich wird dementsprechend aus der Bestandssituation heraus als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bewertet und zur Stärkung bzw. Sicherung der Wohnfunktion als solches festgesetzt. Die getroffene Festsetzung orientiert sich demnach am Grundsatz der bestandsorientierten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird als Maß der baulichen Nutzung im Umfeld der Kampstraße eine GRZ von 0,3 festgesetzt, während für die übrigen Bereiche eine GRZ von 0,4 bestimmt wird. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets ausgeschöpft. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen an der Bestandssituation und berücksichtigen die gegenwärtige Bebauungsdichte in den einzelnen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets. Zum anderen sollen sie die Rahmenbedingungen für zukünftige bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen in diesem Abschnitt des Plangebiets schaffen.

Für einzelne Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets werden – neben der Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen – auch unterschiedliche Vorgaben zur maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen. Das evangelische Altenpflegeheim unmittelbar nördlich des Altstadtkerns weist eine höhere Geschossigkeit als die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung auf. Dementsprechend wird für diese Teilfläche eine maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In den restlichen Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets sind in Orientierung am Gebäudebestand maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäusern wird im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB getroffen. Ebenso wie im historischen Ortskern ist die vorhandene Bebauung im nördlichen Abschnitt des Plangebiets ausreichend prägend, um die Verträglichkeit der zu überbauenden Grundstücksflächen (z. B. hinsichtlich der Baufluchten) nach Maßgabe des § 34 BauGB zu beurteilen. Auf diese Weise kann für etwaige Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen respektive neue Bauvorhaben ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet werden.

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen beinhalten die bestehenden Straßen, Wege und Plätze und dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen. Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zielen folglich vorwiegend auf die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen.

Innerhalb der historischen Altstadt und dem nördlich angrenzenden Abschnitt der Hauptstraße im Umfeld des Altenpflegeheims werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die Lage der Flächen im Ortskern und orientiert sich an der Ausgestaltung des Straßenraums, der in diesem Bereich entsprechend seiner besonderen Aufenthaltsfunktion für Fußgänger u. a. eine durchgängige Pflasterdecke aufweist. Der Bereich kann deutlich von den nördlich anschließenden Verkehrsflächen abgegrenzt werden, die angesichts ihrer baulichen Gestaltung und ihrer Erschließungsfunktion (Anliegerstraßen) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind.

Die bestehenden Parkplätze an der Talstraße und südlich der Straße „Schmittenloch“ sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Zudem erfolgt unmittelbar südlich der Straße „Am alten Friedhof“ die Festsetzung einer weiteren Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“. Hinter dieser Festsetzung steht die planerische Zielsetzung der Stadt Bergneustadt, im Bereich der Altstadt ein zusätzliches Stellplatzangebot zu schaffen, um den erhöhten Stellplatzbedarf bei öffentlichen Veranstaltungen in der Altstadt in räumlicher Nähe decken zu können. Der vorgesehene Standort eignet sich u. a. aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern und den verhältnismäßig geringen Höhenunterschieden zum Altstadtbereich. Zum anderen ist perspektivisch die Anlage eines Fußwegs in den Spornhängen vorgesehen, der eine Umrundung der Altstadt ermöglichen soll. Der Standort des öffentlichen Parkplatzes würde einen schnellen Zugang zu diesem Rundweg gewährleisten.

Für das Heimatmuseum an der Wallstraße Nr. 1 ist die Errichtung eines Anbaus für Veranstaltungsmöglichkeiten beabsichtigt. Um dem damit einhergehenden erweiterten Stellplatzbedarf begegnen zu können, wird auf der Fläche unmittelbar westlich des Grundstücks „Hauptstraße Nr. 9“ eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden mehrere bestehende fußläufige Wegeverbindungen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dazu zählen die Wege zwischen der Straße „Am freien Stuhl“ und Burgstraße sowie zwischen den Straßen „Am alten Friedhof“ und Wallstraße. Entsprechendes gilt für den Treppenaufgang zwischen Wallstraße und der Straße „Im Stadtgraben“ sowie für die fußläufige Verbindung zwischen Hauptstraße und Kirchplatz.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehenden Umspannstationen im Plangebiet an der Steinstraße Nr. 9, Hauptstraße Nr. 14 und Talstraße Nr. 10 sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden öffentliche, teilweise auch private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in den Hangbereichen des Bergsporns folgt dem planerischen Ziel, jene Bereiche entsprechend der Zielsetzung der Denkmalbereichssatzung auch zukünftig von Bebauung freizuhalten. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass die Sichtbeziehungen zur Altstadt auch langfristig erhalten bleiben.

Östlich der Wohnbebauung entlang der Kampstraße werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der aktuellen Nutzung des Bereichs, der einen Übergang zu den Grünflächen entlang der Talstraße bildet. Die Grünflächen im Bereich der

Straßen „Schmittloch“ und Hauptstraße im südlichen Abschnitt des Plangebiets werden ebenfalls – entsprechend ihrer aktuellen Nutzung – als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baumbestand südlich des evangelischen Altenpflegeheims entlang der Straße „Am alten Friedhof“ wird durch die Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 25 Buchstabe b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan sind weiterhin Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume im Bereich des Altstadtkerns enthalten, die aufgrund ihrer besonderen ortsbildprägenden Eigenschaft erhalten bleiben sollen.

Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt des historischen Ortsbilds innerhalb des Denkmalbereichs beabsichtigt die Stadt Bergneustadt die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften nach § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in den Bebauungsplan Nr. 22. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten bzw. Änderungen an bestehenden Gebäuden innerhalb des Denkmalbereichs harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen und der historischen Bedeutung der Altstadt Bergneustadts Rechnung tragen. Vorgesehen sind Regelungen zu gebietsprägenden Gestaltungselementen baulicher Anlagen wie z. B. Farbgebung, Materialität oder Fassadengestaltung. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplanentwurf konkretisiert.

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan die Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Bebauungsplan Nr. 22 enthält eine entsprechende Festsetzung für den östlichen Planbereich entlang der Talstraße sowie für einen Abschnitt des Plangebiets zwischen Hauptstraße im Süden und Altstadtkirche im Norden.

Die Bereiche werden im Altlasten-Kataster des Oberbergischen Kreises als Flächen mit dauerhaften Schutz- und Beschränkungs- oder Überwachungsmaßnahmen geführt. Der Planbereich entlang der Talstraße umfasst vollumfänglich die Flächen der bis zum Jahr 1964 betriebenen Hausmülldeponie der Stadt Bergneustadt, die u. a. mit Hausmüll und Industrieabfällen verfüllt wurde. Eine Umnutzung der entsprechend gekennzeichneten Bereiche ist nur auf der Grundlage einer umfassenden Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises möglich.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt ist daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Hinweise

Im Bebauungsplanentwurf werden Hinweise auf Vorgaben enthalten sein, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern, insbesondere Überresten der historischen Stadtmauer, zu rechnen. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerreste, Einzelfunde oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath bzw. der Unteren Denkmalbehörde – Stadt Bergneustadt – nach den §§ 15 und 16 DSchG NRW anzuzeigen. Bodendenkmal und

Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt vom 03. Juni 1996 regelt die Beseitigung von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) auf städtischem Gebiet. Sie beinhaltet Vorgaben zum Anschluss- und Benutzungsrecht öffentlicher Abwasseranlagen sowie Bestimmungen zu Ausnahmen vom generellen Anschluss- und Benutzungszwang entsprechender öffentlicher Anlagen.

3.2 Flächenbilanz

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 22, Flächenbilanz

	Flächen in Quadratmeter ca.	Flächenanteil am Plangebiet
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (F&R)	488	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (V)	12.771	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" (P)	4.789	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.005	
(Öffentliche) Verkehrsflächen, gesamt	22.053	17,5%
Fläche für die Versorgung mit Elektrizität	189	0,1%
Allgemeines Wohngebiet WA	47.717	37,8%
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"	19.605	
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Spielplatz"	3.317	
Öffentliche Grünflächen, gesamt	22.921	18,2%
Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Garten"	5.418	4,3%
Bereiche ohne flächenhafte Festsetzungen	27.902	22,1%
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 (ca. 12,6 ha)	126.200	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im September 2018

4 **Bebauungsplanunterlagen**

1. **Plandarstellung** – Vorentwurf im Maßstab 1 : 1.000, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im September 2018
2. **Begründung** – Vorentwurf, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im September 2018



Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 (ohne Maßstab)	2
Abbildung 2: Darstellungen des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22	3
Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des Denkmalbereichs (rote Linie) innerhalb des Plangebiets	4
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 22, Flächenbilanz	10