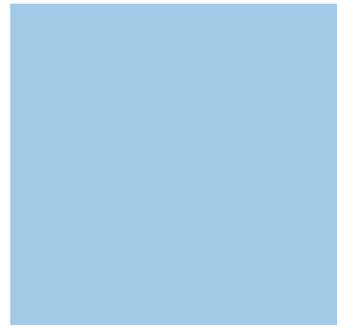




Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt

Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Aufstellungsverfahren	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation	3
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation und sonstige planerische Vorgaben	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende Bebauungspläne	6
2.4	Verkehrliche Erschließung	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Denkmalschutz	6
2.7	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
2.8	Umweltbelange und begleitende Fachgutachten	9
3	Begründung der Planinhalte	10
3.1	Vorbemerkung	10
3.2	Art der baulichen Nutzung	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
3.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche	13
3.6	Straßenverkehrsflächen	14
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen	15
3.8	Grünflächen	15
3.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
3.10	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	16
3.11	Nachrichtliche Übernahmen	17
3.12	Hinweise	17
3.13	Flächenbilanz	18
4	Umweltbezogene Auswirkungen der Planung	19
4.1	Artenschutzprüfung	19
4.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	20
5	Übersicht Bebauungsplanunterlagen, Fachgutachten	25



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 un bebauten Hangbereiche des Bergsporns ist der Festungscharakter der Altstadt auch heute noch erkennbar und ihr ursprünglicher Nutzen als Grenzsicherung des ehemaligen märkischen Gebiets nachvollziehbar.

Denkmalbereichssatzung

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 un bebauten Abhängen des Bergsporns ein bedeutendes Zeugnis der Stadtgeschichte Bergneustadts dar. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zur bauleitplanerischen Sicherung der in der Denkmalbereichssatzung verankerten Ziele hat der Rat der Stadt Bergneustadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt beschlossen. Neben einer Nutzungsbestimmung, die sich an den bestehenden Strukturen orientiert, gilt es dabei auch, die Freiflächen im Umfeld der Bergspornhänge langfristig zu sichern.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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 hierbei das im Frühjahr 2019 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Bergneustadt Altstadt und Stadtmitte.

Von besonderer Relevanz für das Bebauungsplanverfahren ist die ISEK-Maßnahme „Masterplan Öffentlicher Raum – Idee- und Strategieentwicklung unter Beteiligung von Freiraumplanern, Künstlern und Marketingexperten für die touristische Vermarktung“ aus dem Handlungsfeld B „Öffentlicher Grün- und Freiraum“. Ziel der Maßnahme ist eine Aufwertung des öffentlichen Raums zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt und den angrenzenden Bereichen. Im Sinne eines Masterplans wird dazu ein grundlegendes Konzept zur Umgestaltung des öffentlichen Raums und der Grün- und Freiflächen im Altstadtbereich erstellt. Einen weiteren wichtigen Anknüpfungspunkt bildet die im ISEK verankerte Maßnahme D1 „Erweiterung des Heimatmuseums“, die eine bauliche und nutzungsstrukturelle Erweiterung des Heimatmuseums im historischen Altstadt kern beinhaltet.

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 Zielen der Denkmalbereichssatzung Rechnung und des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Rechnung trägt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 ist somit erforderlich, um die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Altstadtbereich Bergneustadts zu sichern.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Ratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 22 erfolgte am 28. Februar 2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12. Dezember 2018 in der Zeit vom 20. Dezember 2018 bis einschließlich 21. Januar 2019 erfolgt. Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Ebenso wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB um die Mitteilung von Kenntnissen über umweltrelevante Daten oder Informationen gebeten.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen. Mögliche Anwendungsbereiche von Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB – dem sog. unbeplanten Innenbereich – sowie Flächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB, sofern die Erschließung gesichert ist und zumindest einige Vorhaben bereits umgesetzt worden sind. Ferner kommen auch nicht oder nicht mehr bebaute Flächen in Betracht, wenn sie unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nach Lage und Größe dem gemeindlichen Siedlungsbereich zuzurechnen sind (vgl. *Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 13a Rn. 27*).

Der Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt liegt im Zentrum Bergneustadts. Der Geltungsbereich umfasst mit der historischen Altstadt und den angrenzenden Wohngebieten überwiegend bebaute Flächen. Die östlich und westlich gelegenen Freiflächen der Bergspornhänge sind ihrer Lage und Größe nach dem gemeindlichen Siedlungsbereich zuzurechnen. Der Plangeltungsbereich liegt somit innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs nach § 34 BauGB. Weiterhin schafft der Bebauungsplan Nr. 22 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für

die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Altstadt und dient folglich einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Paragraph 13a Abs. 1 S. 2 BauGB unterscheidet zwei Fallkonstellationen, in denen das beschleunigte Verfahren grundsätzlich anwendbar ist:

1. Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²
2. Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²

In der zweiten Fallkonstellation ist das beschleunigte Verfahren nur dann anwendbar, wenn eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der Kriterien aus Anlage 2 zum Baugesetzbuch ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entfalten wird. Die Vorprüfung des Einzelfalls bildet demnach die wesentliche Entscheidungsgrundlage dafür, ob der entsprechende Bebauungsplan aufgrund potenziell erheblicher Auswirkungen im Regelverfahren mit förmlicher Umweltprüfung aufgestellt werden muss.

Die Einteilung der Schwellenwerte erfolgt über die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan. Maßgeblich ist hierbei die zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. bei deren Fehlen die festgesetzte Größe der Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Eine Versiegelung durch Verkehrsflächen ist dabei nicht mit einzubeziehen (vgl. *Ulrich Kuschnerus: „Der sachgerechte Bebauungsplan“ 4. Auflage 2007*).

Unter Berücksichtigung der Versiegelung durch die bestehende Bebauung ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 eine maximale zulässige Grundfläche von rund 33.417 m². Bei einer maximalen Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur sog. Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ergäbe sich eine Grundfläche von ca. 47.810 m². Auch im Falle einer maximalen Ausnutzung sämtlicher für eine bauliche Nutzung vorgesehener Grundstücksflächen im Plangeltungsbereich läge die zulässige Grundfläche somit unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts von 70.000 m².



Vorprüfung des Einzelfalls

Aufgrund der ermittelten Grundfläche von rund 33.571 m² ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, in der eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt. Die Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 22 (*Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG*, vom 04. Oktober 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommenen Recherchen wurde festgestellt, dass das Plangebiet nach Umwelt- und Naturschutzrecht keine geschützten Objekte und Gebiete aufweist. Die vorhandenen und bedeutsamen Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden weitestgehend erhalten und im Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt ausdrücklich zum Erhalt festgesetzt. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die weiteren umweltrelevanten Umweltschutzgüter, Schutzgutfunktionen und sonstige Aspekte einer nachhaltigen Umweltvorsorge werden als unerheblich eingestuft.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ferner werden keine Vorhaben ermöglicht, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Schlussendlich liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass bei der vorliegenden Planung zur Vermeidung von schweren Unfällen i. S. d. Seveso-III-Richtlinie das Abstandsgebot aus § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten ist. Für den Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt sind damit die grundlegenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Daher ist vorgesehen, dass der Rat der Stadt Bergneustadt

in seiner Sitzung am 27. November 2019 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Umstellung des Verfahrens auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschließt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

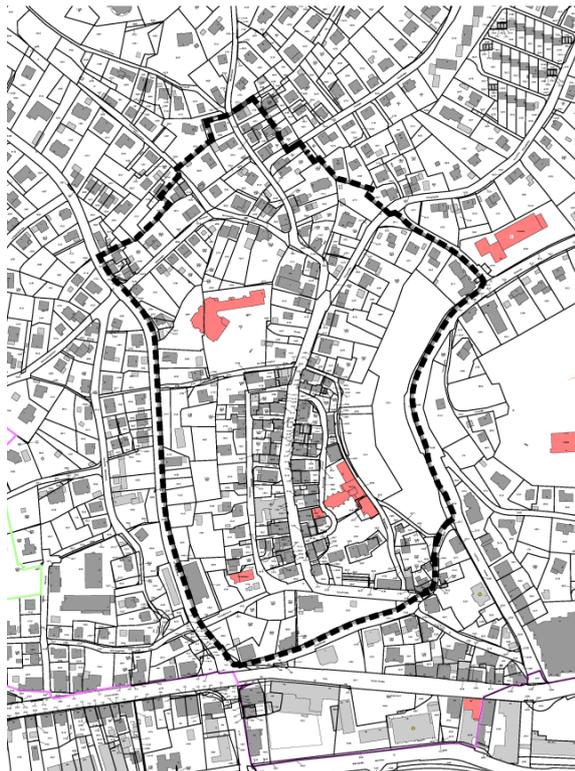
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

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 Einmündung 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 Altstadt kern ist städtebaulich durch teilweise vollständig verschieferte, historische Fachwerkbauten sowie durch die Altstadtkirche und den vorgelagerten Kirchplatz geprägt. Die historische Bedeutung als zentraler Versorgungsstandort ist auch heute noch erkennbar: In diesem von einer Nutzungsmischung geprägten Bereich liegen neben Wohnhäusern insbesondere gastronomische und kulturelle Einrichtungen (z. B. Heimatmuseum, Altstadtkirche) sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe. Abgesehen von zwei inhabergeführten Metzgereien befinden sich in der historischen Altstadt keine Einzelhandelsbetriebe; ein Teil der vorhandenen Ladenlokale steht aktuell leer.

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 sowie einem Gastronomiebetrieb 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.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und sonstige planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) vom 21. Mai 2001 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt aus dem Jahr 1982 beinhaltet für das Bebauungsplangebiet verschiedene Flächendarstellungen (s. Abbildung 2). Die Freiflächen am östlichen Plangebietsrand entlang der Talstraße sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Für insgesamt zwei Teilbereiche besteht die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf. Hierbei handelt es sich zum einen um die Fläche des Altenpflegeheims nördlich des Altstadtkerns (Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) und zum anderen um die Altstadtkirche einschließlich Pastorat und vorgelagerten Kirchplatz (Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“).

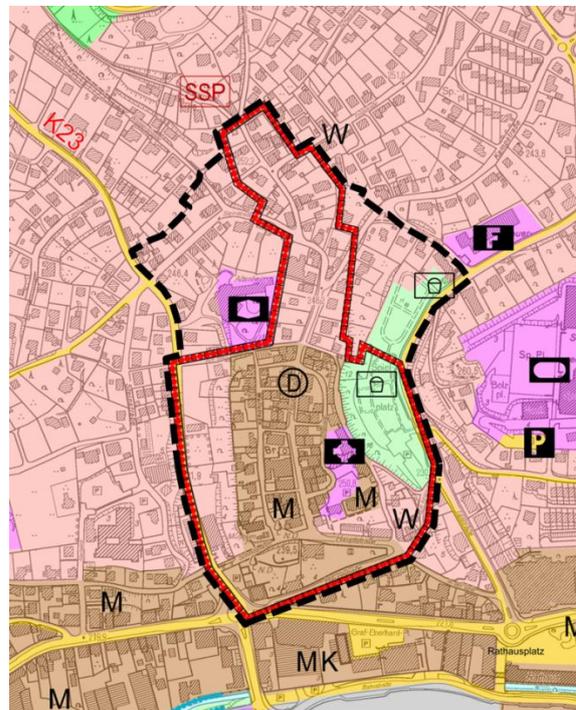
Der Bereich des Altstadtkerns zwischen den Straßen „Am Alten Friedhof“ im Norden und der Hauptstraße im Süden bzw. Burgstraße im Osten und Wallstraße im Westen ist als gemischte Baufläche dargestellt. Selbiges gilt für die Flächen im Bereich der Hauptstraße am Fuße des Bergsporns. Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin ist die räumliche Abgrenzung des Denkmalsbereichs der Altstadt Bergneustadt gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 können nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt entwickelt werden. Dies betrifft den als Wohnbaufläche dargestellten Bereich entlang der Straße „Im Stadtgraben“ zwischen den Straßen „Am Alten Friedhof“ im Norden und „Schmittloch“ im Süden. Die Dar-

stellung als Wohnbaufläche entspricht nicht mehr den geänderten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Bergneustadt für die betreffenden Flächen.

Die Hangbereiche des Bergsporns sollen entsprechend den Zielen der Denkmalsbereichssatzung zukünftig von Bebauung frei gehalten werden und im Rahmen des eingangs erwähnten Masterplans für den öffentlichen Raum eine qualitative Aufwertung erfahren. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets ist trotz der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans weiterhin gewahrt. Aus diesem Grund kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung als Wohnbaufläche wird hierbei zugunsten einer Darstellung von Grünflächen entfallen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 werden somit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein.

Abbildung 2: Darstellungen des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH @ Geobasis NRW 2018

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden am 30.05.1979 die Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse Nr. 22 A, B, C – Sanierung Altstadt gefasst. Diese Bauleitplanungen wurden nicht weiter verfolgt, und die Aufstellungsbeschlüsse wurden mit dem Ratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt vom 28.02.2018 aufgehoben.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung an die Kölner Straße (Bundesstraße 55) gewährleistet, die unmittelbar südlich der Altstadt in Ost-West-Richtung verläuft. Die Bundesstraße 55 erfüllt wesentliche regionale Verbindungsfunktionen und bindet das Stadtgebiet in südwestlicher Richtung an die Bundesautobahn (BAB) 4 sowie im nordöstlichen 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.

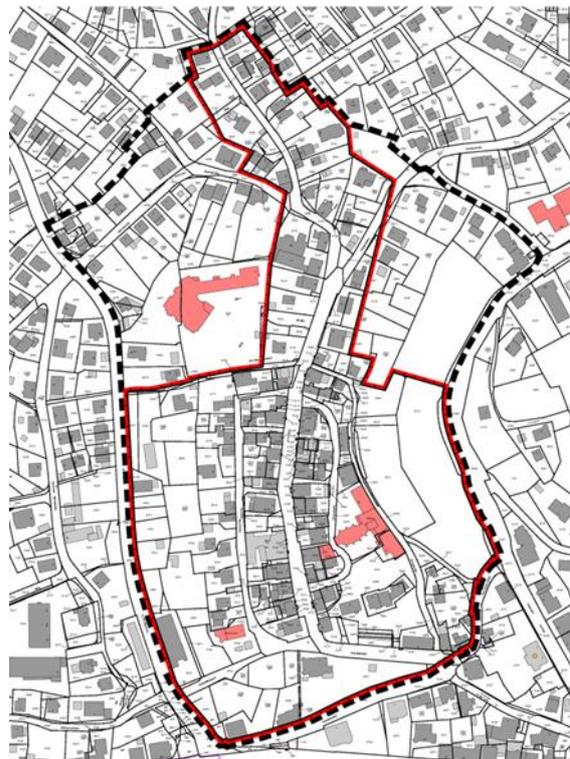
2.5 Ver- und Entsorgung

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-/Frischwasserversorgung). Nach Angaben der städtischen Feuerwehr ist eine Löschwassermenge von 1600 Liter/min im Plangebiet sichergestellt. Je nach Lage des Brandes ist hierfür eine Hinzunahme der Wasserentnahmestellen an der Bergstraße, Am Alten Friedhof oder Kölner Straße notwendig.

2.6 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, 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 Amtes 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:

1. Die durch die überwiegend unbebauten Abhänge des Bergsporns wahrnehmbare exponierte Lage der Altstadt, welche den ursprünglich wehrhaften Charakter der Stadt verdeutlicht
2. Der regelmäßige Stadtgrundriss als Beispiel für eine planmäßige Stadtgründung der Zeit um 1300
3. 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 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Masterplan Öffentlicher Raum

Die ISEK-Maßnahme „Masterplan Öffentlicher Raum“ bildet die Basis für die Aufwertung, Umgestaltung und Erneuerung verschiedener Straßen, Wege sowie Grün- und Freiflächen in der Altstadt. Ziel ist es, einen einheitlichen gestalterischen Duktus zu erhalten, sodass das Ensemble Altstadt besonders zur Geltung kommt.

Der Masterplan wurde im März 2019 beauftragt. Die Planungsideen wurden im Rahmen einer öffentlichen Stadtteilkonferenz im Mai 2019 der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt. Ein Großteil der zahlreichen Anregungen wurde aufgenommen und in die Planung integriert. Aufbauend auf dem ISEK Bergneustadt Altstadt und Innenstadt wurde der Planungsraum in einzelne, voneinander räumlich

unabhängige Projekte gegliedert, die zeitlich gestaffelt in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Im Ergebnis liegen Stand August 2019 für alle Teilprojekte Planungen als Vorentwurf vor, für die jeweils eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt wurde.

Abbildung 4: Projektbereich Masterplan Öffentlicher Raum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Zuge des Masterplans wurden unter anderem Maßnahmen für eine grundlegende Umgestaltung der westlichen und östlichen Hangbereiche des Bergsporns erarbeitet. Von besonderer Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt sind dabei die freiraumplanerischen Konzeptionen für die großzügige Grün- und Spielfläche entlang der Talstraße östlich der Altstadt. Hier ist eine Umgestaltung des bestehenden Parkplatzes geplant, die unter anderem die Errichtung von vier Wohnmobilstellplätzen beinhaltet. Darüber soll die nördlich an den Parkplatz anschließende Freifläche zu einem Spielplatz und Bewegungspark ausgebaut und die Grünflächen in den Bergspornhängen aufgewertet werden (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Umgestaltung der Freifläche Talstraße (Vorentwurf)



Quelle: Wüdrich Landschaftsarchitekten

Erweiterung Heimatmuseum

Das Heimatmuseum der Bergneustädter Altstadt wird vom Heimatverein „Feste Neustadt“ e. V. getragen, bietet eine Vielzahl von musealen und stadtgeschichtlichen Angeboten und fungiert gleichzeitig als Touristeninformation. Zudem werden die Museumsräume unter anderem an Vereine und Organisationen für Repräsentationsveranstaltungen, Empfänge, Tagungen sowie für standesamtliche Trauungen vermietet. Da den Angeboten und Aktivitäten des Heimatmuseums und des Heimatvereins jedoch räumliche Grenzen gesetzt sind, wird über die Maßnahme D1 „Erweiterung des Heimatmuseums“ die notwendige Erweiterung des Hei-

matmuseums inhaltlich vorbereitet. Oberstes Ziel ist es dabei, sowohl neue Möglichkeiten für Ausstellungen und Veranstaltungen des Heimatmuseums zu schaffen als auch einen Raum bereitzustellen, der den zahlreichen örtlichen Vereinen, Interessensgruppen, sozialen Einrichtungen sowie den Bewohnern als Treffpunkt und Kommunikationsort zur Verfügung gestellt werden kann.

Das Konzept für die zukünftige Nutzung der Museumsanlage sieht einen Abriss eines im Jahr 2017 erworbenen Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Wallstraße 3 vor. Kernpunkt des hier entstehenden neuen Anbaus wird neben einem Veranstaltungsraum auch eine Toilettenanlage mit Behindertentoilette sein. Neben dem Anbau soll auf dem Museumsgelände der Nachbau einer Scheune entstehen, die als überdachter Bereich für Außenveranstaltungen und als Stellfläche für den historischen Heuwagen genutzt werden soll. Im Untergeschoss des Anbaus sind ein Technikraum sowie ein weiterer Lagerraum vorgesehen. Den Planungen für das Heimatmuseum, insbesondere dem neuen Museumsanbau, kommt im Rahmen der Stadterneuerung der historischen Altstadt eine zentrale Bedeutung zu. Als Vorhaben mit Symbolcharakter bildet es einen zentralen Impulsgeber für die Aufwertung des Altstadtbereichs.

Im Detail sieht das Nutzungskonzept verschiedene Veranstaltungen mit einer Kernzeit von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr vor. Hierzu zählen unter anderem:

- Ausstellungen des Heimatvereins und privater Künstler,
- Erweiterungsmöglichkeiten bei Freiluftveranstaltungen z.B. des Nikolausmarktes,
- Veranstaltungen im Rahmen der Städtepartnerschaften der Stadt Bergneustadt,
- Veranstaltungen der städtischen Musikschule,
- Treffen von Arbeitsgemeinschaften,
- Standesamtliche Trauungen,
- Seminare und Ausschusssitzungen des Oberbergischen Kreises und der Stadt Bergneustadt sowie Tagungen ortsansässiger Firmen,
- Museumspädagogische Angebote für Schulen,
- Partei- und Vereinsveranstaltungen



Der Anbau soll im modernen Stil gehalten werden, jedoch die Grundstruktur des Haupthauses aufgreifen und einen scheunenartigen Charakter erhalten, was durch das innen offenliegende Sprengwerk des Neubaus besonders deutlich wird. Die Vorderfront des neuen Gebäudes soll vollflächig verglast werden. Die Fassade wird mit den Materialien Holz, Zink und Schiefer verkleidet, was ebenfalls den Stil des Fachwerkbaus des Museums aufgreift (vgl. Abbildung 6). Auf dem Museumsvorplatz soll darüber hinaus ein kleiner Kräutergarten zur Selbstversorgung entstehen.

Abbildung 6: Erweiterung des Heimatmuseums (Vorentwurf)



Quelle: Hillnhütter Architekten

2.8 Umweltbelange und begleitende Fachgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Planaufstellung auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt mit den §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung Umwelt schützender Belange in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Obwohl im Zuge der beschleunigten Aufstellung des Bebau-

ungsplans Nr. 22 – Altstadt von der Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind daher die umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen der Planaufstellung zu betrachten und für die Abwägung zu bewerten. In diesem Zusammenhang wurden für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG
- Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1: Vorprüfung
- Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen

Die Ergebnisse der Fachgutachten können dem vierten Kapitel dieser Begründung entnommen werden. Die gutachterlich angeregten Maßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 22 enthält überwiegend planungsrechtliche Festsetzungen in der Qualität eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungstiefe variiert dabei zwischen dem südlichen Plangebietsabschnitt im Bereich des historischen Altstadtkerns 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

4. Art der baulichen Nutzung,
5. Maß der baulichen Nutzung,
6. überbaubare Grundstücksflächen oder
7. 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 Altstadtkerns werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hintergrund ist, dass die Regelungen der Baunutzungsverordnung auf die Neubauentwicklung und weniger auf den Erhalt bestehender, insbesondere historischer Strukturen ausgerichtet sind. Entsprechend können die in der BauNVO verankerten Werte zum Maß der baulichen Nutzung im historischen Ortskern von Bergneustadt nicht angewandt werden. Für die nördlich anschließende Wohnbebauung im Umfeld von Stein-, Kamp- und Wasserstraße lassen sich Art und Maß der baulichen Nutzung hingegen eindeutiger bestimmen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich hier eng an der vorhandenen Bebauung und dienen vornehmlich einer langfristigen Sicherung dieser zentral gelegenen Wohnbereiche. Gleichwohl lässt diese Vorgehensweise auch Raum für geringfügige Nachverdichtungsmaßnahmen und entspricht damit dem Grundsatz einer vorrangigen städtebaulichen Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.

Angesichts 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 Zielen der vorliegenden Planung, den weitgehend unbebauten Zustand jener Bereiche langfristig zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der im Masterplan Öffentlicher Raum verankerten Umgestaltungsmaßnahmen für die Hangbereiche zu schaffen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass einerseits ihre Funktion für den historischen Kontext der Altstadt Bergneustadts erhalten bleibt und andererseits die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zukünftig deutlich gesteigert wird.

Im westlichen Abschnitt des Plangebiets werden an der Straße „Im Stadtgraben“ öffentliche Grünflächen auf im Privateigentum befindlichen, teils bebauten Grundstücken festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen resultierende Entschädigungs- respektive Übernahmeansprüche nach den §§ 40 ff. BauGB sind im Laufe des Planvollzugs durch die Stadt Bergneustadt zu prüfen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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 (WA) nach § 4 BauNVO bewertet und zur Stärkung bzw. Sicherung der Wohnfunktion als solches festgesetzt. Selbiges gilt für die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Am freien Stuhl und des südöstlichen Abschnitts der Hauptstraße. Die getroffene Festsetzung orientiert sich demnach am Grundsatz der bestandsorientierten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Mit Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, das sich störend auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken kann.



Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich hier vornehmlich um flächenintensive Betriebe mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf handelt. Das Plangebiet ist hierfür aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und den allgemeinen Platzverhältnissen ungeeignet. Darüber hinaus fügen sich beide Nutzungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, nach ihrem typischen Erscheinungsbild und ihrer Nutzungsart nicht in das städtebauliche Umfeld des Altstadtbereichs ein.

Mischgebiet

Der Altstadt kern wird gemäß der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich bildet das historische Zentrum Bergneustadts. Die ursprüngliche Bedeutung als Wohn- und Geschäftsstandort ist angesichts des vorhandenen kulturellen Angebots sowie der ansässigen gewerblichen Nutzungen (insbesondere Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe) auch heute noch im Ortsbild nachvollziehbar. Nichtsdestotrotz sind einige der Ladenlokale leerstehend und offenbaren Potenziale für eine Ergänzung des Angebotsspektrums. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Bestandsanalyse für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ein grundsätzlicher Mangel an Kommunikations- und Freizeitangeboten sowie attraktiven touristischen Angeboten festgestellt.

Die Festsetzung als Mischgebiet folgt dem Ziel, in der historisch gewachsenen Altstadtlage einen attraktiven städtischen Nutzungsmix aus Wohnen, Kultur, Gastronomie, Hotellerie und sonstigen gewerblichen Nutzungen herzustellen. In diesem Zusammenhang ist die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept verankerte Maßnahme D1 „Erweiterung des Heimatmuseums“ von besonderer Relevanz. Im Zuge der Erweiterung sollen sowohl neue Möglichkeiten für Ausstellungen und Veranstaltungen des Heimatmuseums bereitgestellt als auch ein Raum geschaffen werden, der den zahlreichen örtlichen Vereinen, Interessensgruppen, sozialen Einrichtungen sowie der Bewohnerschaft als Treffpunkt und Kommunikationsort zur Verfügung gestellt werden kann. Neben der Errichtung eines Veranstaltungssaals von rund 140 m² Grundfläche auf dem Grundstück Wallstraße 3 soll auf dem Mu-

seumsgelände der Nachbau einer Scheune errichtet werden, welcher als Anschauungsobjekt sowie zusätzlicher Lagerraum für das Heimatmuseum dienen soll.

Mit der Erweiterung des Heimatmuseums wird das Angebot an Veranstaltungsräumen in zentraler städtischer Lage ergänzt. Derzeit bestehen im Umfeld lediglich der deutliche größere „Krawinkelsaal“ sowie die ebenfalls größeren Veranstaltungsräume des Jägerhofs, welche darüber hinaus andere Betriebskonzepte verfolgen. Mit dem Bau des neuen Veranstaltungssaals entsteht eine multifunktional nutzbare, barrierearme Räumlichkeit mit einer Kapazität für bis zu 120 Personen, die vom Heimatmuseum, von der Bürgerschaft oder von Hochzeitsgesellschaften adäquat für ihre Zwecke genutzt werden kann. Über die projektierten Maßnahmen soll insgesamt ein zukunftsfähiges Angebotsspektrum bereitgestellt werden, welches auch maßgeblich zur touristischen Attraktivität der Bergneustädter Altstadt beiträgt.

Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sein. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt vor demselben Hintergrund wie im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet. Darüber hinaus werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein respektive ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der grundsätzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund, dass bspw. die Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros oftmals erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld nach sich ziehen und städtebauliche Spannungen auslösen. Hierzu zählen vor allem:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen,
- Auslösen oder Verstärken von sog. Trading-down-Prozessen (Qualitäts- und Niveauverlust von benachbarten Grundstücken/Betrieben),
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen,
- Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes,
- fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge,
- Immissionskonflikte,

- Konflikte mit sensiblen Nutzungen oder
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken.

Im historischen Altstadtkern Bergneustadts und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte unter anderem durch die Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung sowie zu vorhandenen kulturellen und kirchlichen Nutzungen im direkten Umfeld ergeben. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den sehr konträren Nutzungen und den Nutzern entstehen.

Das festgesetzte Nutzungsspektrum in der historischen Altstadt ist mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich. Der Altstadtkern ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, kulturellen Angeboten sowie gewerblichen Nutzungen. Die bestandsorientierte Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO schafft gleichermaßen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven städtischen Nutzungsmix aus Wohnen, Kultur, Gastronomie, Hotellerie und sonstigen gewerblichen Nutzungen. Einen wichtigen Beitrag leistet in diesem Zusammenhang die projektierte Erweiterung des Heimatmuseums. Das vorgesehene Betriebskonzept vereint die kulturelle Nutzung des Geländes als Museum mit der Funktion eines Veranstaltungs- und Kommunikationsortes. Die geplanten Nutzungen sind im festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

3.3 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.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf dem Grundstück des evangelischen Altenheims entlang der Hauptstraße besteht ein dichter, parkähnlicher Gehölzbestand, der für die Bewohner des Altenheims sowie für die umliegende Wohnbevölkerung eine wichtige Naherholungsfunktion übernimmt. Um die vorhandenen unbebauten Freiflächen in diesem Bereich langfristig zu sichern, werden in diesem Abschnitt des Plangebiets die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich dabei am bestehenden Gebäudekomplex des Altenheims.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt orientieren sich zum einen an den Vorgaben der Denkmalschutzsatzung, welche unter anderem den regelmäßigen Stadtgrundriss sowie das historische Erscheinungsbild der Altstadt unter Schutz stellt. Zum anderen ist es planerische Zielsetzung, die Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Altstadt gemäß den



Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu schaffen. Die Bestandsgebäude auf dem Gelände des Heimatmuseums tragen als Baudenkmal (Museumsgebäude) bzw. bereichsprägende Bauwerke (Backhaus und Schmiede) wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild der Altstadt bei. Gleichzeitig markiert die projektierte Erweiterung des Heimatmuseums einen zentralen Impulsgeber für die angestrebte Stadterneuerung der Altstadt Bergneustadts. Um den vorhandenen, ortsbildprägenden Gebäudebestand am Standort des Heimatmuseums zu sichern, werden in diesem Bereich Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen soll darüber hinaus eine gezielte Umsetzung der städtebaulich bedeutsamen Erweiterung des Heimatmuseums ermöglichen und dabei sicherstellen, dass sich die angestrebte Neubaumaßnahme harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt und der unbebaute Museumsvorplatz langfristig erhalten bleibt.

Im restlichen Plangebiet 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.

3.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

Die heutige Bausubstanz in der historischen Altstadt stammt überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Im Altstadt kern befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, die in ihrer Gesamtheit das attraktive und erhaltenswerte Orts- und Straßenbild des Altstadt kerns prägen. Das vorherrschende Ortsbild wird auch in der Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt als denkmalrechtlich bedeutsam eingestuft. So werden der regelmäßige Stadtgrundriss als Beispiel für eine planmäßige Stadtgründung der Zeit um 1300 sowie das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt mit den historischen Fachwerkhäusern über die Satzung ausdrücklich unter Schutz gestellt.

Bedingt durch die historische Bebauungs- und Parzellenstruktur ist für den überwiegenden Bereich der Altstadt eine dichte, kompakte Bebauungsstruktur mit engen Straßengassen von bis zu 1,60 m Breite prägend. Die vorherrschende Bauweise variiert dabei zwischen einer offenen und einer geschlossenen Bauweise. Ein Großteil der Bestandsbebauung ist entweder grenzständig errichtet oder weist äußerst geringe Abstände zu den Grundstücksgrenzen auf. So sind innerhalb des gesamten historischen Altstadt kerns Gebäude vorhanden, die den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze deutlich, teilweise bis zu wenigen Zentimetern Grenzabstand, unterschreiten.

Ein Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherung des denkmalrechtlich geschützten Orts- bzw. Straßenbildes gemäß den Zielsetzungen der Denkmalsbereichssatzung. Gleichzeitig sollen die Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Altstadt nach den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts geschaffen werden. Wie bereits ausgeführt, ist die Erweiterung des Heimatmuseums in diesem Zusammenhang als ein zentraler Impulsgeber mit besonderer Bedeutung für die angestrebte Stadterneuerung zu werten. Der geplante Anbau auf dem Grundstück Wallstraße 3 greift die Kubatur des Bestandsgebäudes auf und verläuft somit in einem Abstand von bis zu 50 Zentimeter entlang der Grenze des nördlichen Grundstücks Wallstraße 3. Die Fassade des neuen Anbaus soll aus Holz, Zink sowie Schiefer bestehen und somit den Stil des Fachwerkbaus des Museums aufgreifen. Gleichzeitig bewirken die verwendeten Materialien ein harmonisches Einfügen in das historische Ortsbild. Der geplante Anbau auf dem Grundstück Wallstraße 3 greift zudem die Kubatur des zu ersetzenden Bestandsgebäudes auf.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 12 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird daher im Mischgebiet ein von § 6 Abs. 5 und 6 Bauordnung BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Für bauliche Anlagen auf dem Grundstück Flurstück 1829/653 ist in nördlicher Richtung eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,14 H, mindestens jedoch 0,5 m nachzuweisen. Die Festsetzung abweichender Abstandsflächen ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, über den

Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt die Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Altstadt zu schaffen, notwendig.

Für das Gelände des Heimatmuseums liegen konkrete Planungen zur Umsetzung der ISEK-Maßnahme „Erweiterung des Heimatmuseums“ vor. Wie bereits erwähnt, greifen die Planungen für den vorgesehenen Anbau entsprechend der Vorgabe aus § 12 Abs. 6 BauO NRW die Kubatur des Bestandsgebäude Wallstraße 3 auf. Der neue Anbau wird gegenüber der Bestandsbebauung nicht näher an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken und verläuft in einem Abstand von bis zu maximal 50 Zentimeter entlang der Grenze des nördlichen liegenden Grundstücks Wallstraße 3 (Flurstück 4312). Zwar wird das Baufenster dabei gegenüber der Bestandssituation um ca. 5,9 m in östlicher Richtung verlängert. Innerhalb dieser Verlängerung „knickt“ die nördliche Grundstücksgrenze jedoch um ca. 1,1 m Richtung Norden ab, bevor sie in östlicher Richtung an die Wallstraße abschließt. Aufgrund dieses Umstandes hält das um ca. 5,9 m Richtung Osten erweiterte Baufenster auf einer Länge von rund 3,8 m deutlich größere Abstände zur nördlichen Grundstücksgrenze ein, die zwischen ca. 1,6 m und 2,0 m liegen. Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass durch die Festsetzung abweichender Abstandsflächen die dem Bauordnungsrecht vorbehaltenen Erwägungen in Bezug auf die Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Belüftung, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) eingehalten werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen zum einen angesichts der bereits bestehenden baulichen Strukturen auf dem Gelände des Heimatmuseums sowie angesichts des städtebaulichen Ziels, die Vorgaben der Denkmalbereichssatzung und damit das denkmalrechtlich geschützte Straßen- bzw. Erscheinungsbild innerhalb der Altstadt zu sichern, begründet ist. Zum anderen bildet die geplante Erweiterung des Heimatmuseums eine der bedeutsamsten Maßnahmen der Stadterneuerung gemäß den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, welche zu einer deutlichen Aufwertung der historischen Altstadt sowohl für die Bewohner als auch für die örtlichen Vereine und Touristen führt. Insofern besteht hier für die Umsetzung der Planung ein

bedeutendes öffentliches Interesse. Zudem werden durch die Zulässigkeit abweichender Abstandstiefen (hier geringere Abstandsflächen) keine privaten oder öffentlichen Belange in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, da mit der vorgelegten Planungskonzeption ermöglicht wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig eingehalten werden.

3.6 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 ab.

Die Verkehrsflächen Innerhalb der historischen Altstadt und im nördlich angrenzenden Abschnitt des Plangebiets werden entsprechend ihrer baulichen Gestaltung, ihrer Erschließungsfunktion (Anliegerstraßen) sowie aufgrund des geltenden Tempolimits von 30 km/h überwiegend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus Teilbereiche der Talstraße. Aufgrund der baulichen Ausgestaltung der Straße und des gültigen Tempolimits von 50 km/h werden die entsprechenden Flächen ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der Kirchplatz vor der evangelischen Kirche im Altstadtkern wird gegenwärtig vor allem als Parkplatz genutzt. Im Zuge des Masterplans Öffentlicher Raum ist in eine Umgestaltung der Fläche vorgesehen, über welche unter anderem die Aufenthaltsqualität für Fußgänger gesteigert werden soll. Gleichzeitig ist jedoch auch geplant, einen Teil Pkw-Stellplätze zu erhalten und das Angebot an behindertengerechten Stellplätzen Nahe des Eingangs der Kirche zu erweitern. Der Bereich um den Kirchplatz wird daher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.



Im Bereich des Heimatmuseums wird im Zuge der projektierten Um- bzw. Ausbaumaßnahmen eine Bebauung derzeitiger Verkehrsflächen durch den geplanten Nachbau einer Scheune notwendig. Zu diesem Zweck sollen die hierfür benötigten Verkehrsflächen über eine Grundstücksteilung zukünftig dem Eigentümer des Heimatmuseums für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die betreffenden Flächen sind im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die bestehenden Parkplätze entlang der Talstraße und südlich der Straße „Schmittenloch“ sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Im Zuge des Umbaus der angrenzenden Grünanlage soll auch der Parkplatz an der Talstraße umgestaltet werden. Neben einer Neuorganisation der Stellplätze auf der bestehenden Fläche ist eine geringfügige Erweiterung um vier Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ greift diese Planungen auf.

Vorhandene fußläufige Wegeverbindungen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dies betrifft die Fußwege zwischen den Straßen Am alten Friedhof und Wallstraße sowie den Treppenaufgang zwischen Wallstraße und der Straße Im Stadtgraben. Der bestehende abgängige Weg zwischen Burgstraße und der Straße „Am freien Stuhl“ am östlichen Hangbereich soll zukünftig durch eine Treppenanlage an anderer Stelle ersetzt werden und wird daher von der Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche ausgeklammert.

3.7 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.

3.8 Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden öffentliche, teilweise auch private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr.

15 BauGB unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in den westlichen und östlichen 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 langfristig erhalten bleiben. Zum anderen werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Masterplan Grün verankerten Maßnahmen zur Qualifizierung und Umgestaltung des öffentlichen Raums im Altstadtbereich geschaffen.

Der überwiegende Teil der Freifläche entlang der Talstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Abgrenzung dieser Zweckbestimmung orientiert sich an den Vorentwurfsplanungen des Masterplans Öffentlicher Raum für diesen Bereich. Die übrigen Flächen in diesem Bereich mit ihrem parkähnlichen Charakter sollen erhalten bleiben und im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Der Masterplan Öffentlicher Raum beinhaltet die Anlage einer neuen, öffentlich zugänglichen Grünfläche südlich des Heimatmuseums. Entsprechend der projektierten Nutzung als kleinere Parkanlage mit Verweilmöglichkeiten werden die betreffenden Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt sind neben öffentlichen und privaten Belangen auch umweltschützende Belange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Für diesen Bebauungsplan wurden daher die durch den Planvollzug zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB erfasst und bewertet („Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkung“ vom 04. November 2019). In diesem Zusammenhang wurden auch alle möglichen Maßnahmen zur Vermeidung respektive Verminderung der Umweltauswirkungen sowie zum ökologischen Ausgleich berücksichtigt (s. Kapitel 4.2). Die fachgutachterlich angeregten Maßnahmen finden im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise Berücksichtigung.

Verminderung des Versiegelungsgrades

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass zu befestigende Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen oder Gebäuden überbaut sind, und der anstehende Untergrund nachweislich eine Versickerung im Sinne von § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit dem Trennerlass (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – v. 26.5.2004) ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit zulässt, mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen sind.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baum- und Gehölzbestand auf dem Gelände 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. Innerhalb der umgrenzten Flächen befinden sich ältere Gehölzbestände, die neben Arten- und Biotopschutzfunktionen auch eine wichtige Naherholungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen.

Im Bebauungsplan sind weiterhin Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 Buchstabe b) BauGB zum Erhalt vorhandener Bäume im Bereich des Altstadtkerns enthalten, die aufgrund ihrer besonderen ortsbildprägenden Eigenschaft erhalten werden sollen.

3.10 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.



3.11 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.

3.12 Hinweise

Der Bebauungsplanentwurf enthält Hinweise auf Vorgaben, 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.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Sommer- oder Zwischenquartieren sowie Tötung von an oder in Gebäude brütenden Vögeln) zu vermeiden, sind Gebäuderück-/umbauten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen.

Bei der Planung konkreter Vorhaben (Rückbau/Neubau einzelner Gebäude) ist eine zulässige Erteilung des Vorhabens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nur nach Durchführung einer weiteren Artenschutzprüfung möglich. Diese ist explizit für das jeweilige Vorhaben durchzuführen und betrifft v.a. die Gruppe der Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt 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.

Denkmalpflegerische Bedenken können nur ausgeräumt werden, wenn anfallende Erd- und Tiefbauarbeiten im Plangebiet durch eine archäologische Fachfirma bzw. einen sachkundigen Gutachter begleitet und auftretende Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden.

Bauanträge und sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Im Anschluss wird durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

Entwässerungssatzung

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.

Schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, der DIN 18300 vom Oktober 1979 sowie des Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 ist während der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt schonend mit dem Oberboden zu verfahren.

3.13 Flächenbilanz

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 22, Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche in Quadratmeter (ca.-Werte)	Flächenanteil in Prozent
Öffentliche Verkehrsflächen	20.464,0	16,2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.893,0	-
Flächen für Versorgungsanlagen	189,0	0,1
Allgemeines Wohngebiet	50.695,0	40,2
Mischgebiet	25.283,0	19,0
Öffentliche Grünflächen	24.903,0	19,7
Zweckbestimmung Parkanlage	14.615,0	-
Zweckbestimmung Spielplatz	10.588,0	-
Private Grünflächen	4.666,0	3,7
Summe	126.200,0	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Oktober 2019



4 Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

4.1 Artenschutzprüfung

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (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 das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen. Hieraus wie auch aus neuen Hinweisen einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit kann sich ggf. die Notwendigkeit einer vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe 2) ergeben.

Zur Ersteinschätzung artenschutzrechtlicher Belange wurde daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt (*Planungsgruppe Grüner Winkel: Bauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1: Vorprüfung, vom 04. November 2019*).

Bestandsaufnahme

Nach einer anfänglichen Datenrecherche und Vorprüfung des potenziell vorkommenden Artenspektrums erfolgten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zwei Begehungen des Plangebietes und dessen Umfeldes am 14. August sowie am 02. September 2019. Dabei wurden die Bäume und sonstigen Gehölze im Plangebiet und in dessen angrenzendem Umfeld auf größere Vogelnester (von Elstern, Tauben, Rabenkrähen, Greifvögeln oder anderen Großvögeln), Spechthöhlen, Baumhöhlen und potenzielle Fledermausquartiere abgesehen. Entsprechende Strukturen konnten nicht festgestellt werden.

Auch Gebäude bzw. Gebäudeteile können wichtige Lebensraumquartiere darstellen. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde der Ornithologe und Vorsitzende des örtlichen Naturschutzvereins (NABU Oberberg), Herr Heinz Kowalski, angetroffen. Im Gespräch wurde das Vorkommen von Fledermäusen im Altstadtbereich bestätigt. Die Zwergfledermaus als planungsrelevante Art im Untersuchungsraum ist eine gebäudebewohnende Fledermausart. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme zwar nicht festgestellt, können in den alten Fachwerken der Altstadt Bergneustadts aber auch nicht ausgeschlossen werden. Als Sommer- und Zwischenquartiere dienen fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden, aber auch Baumquartiere sowie Nistkästen. Das Große Mausohr nutzt als Wochenstuben u.a. geräumige Dachböden und Kirchtürme. Die Jagdgebiete liegen weitgehend innerhalb geschlossener Waldgebiete. Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Großen Mausohrs wurden im Plangebiet zwar nicht festgestellt, können jedoch abermals nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Mehlschwalbe brütet in menschlichen Siedlungen an der Außenseite von Gebäuden. Sie bevorzugt freistehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude. Zwecks Nahrungssuche wird Gewässernähe der Neststandorte bevorzugt. Außerdem werden offene Flächen als Jagdhabitat genutzt. Nester der Mehlschwalbe wurden nicht nachgewiesen, können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Gesprächs mit Herrn Heinz Kowalski stellte sich weiterhin heraus, dass der Turmfalke im Jahr 2019 im Kirchturm der evangelischen Kirche der Altstadt gebrütet hat.

Im Plangebiet befinden sich geeignete Habitats des Stares. Ein Vorkommen der Art wurde zwar nicht nachgewiesen, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Vogelarten Habicht, Girlitz, Schleiereule, Sperber, Waldkauz sowie Kolonien von Haussperling nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Außerdem sind Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Vogelarten denkbar.

Wirkfaktoren der Planung und Maßnahmenkonzept

Im Rahmen des Planvollzugs ist der Rückbau von Bestandsgebäuden sowie die Neu- oder Wiederbebauung von Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs möglich. Im Zuge dessen können durch eine Beanspruchung von Vegetation und Boden negativen Auswirkungen auf potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten entstehen. Vorhabenbedingte Gefährdungen von artenschutzrechtlich relevanten Tierindividuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können demnach nicht ausgeschlossen werden.

Das Konzept zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sieht folgende Maßnahme vor, die im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt als Hinweise enthalten sind:

- Um etwaige Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Sommer- oder Zwischenquartieren und die Tötung von an oder in Gebäude brütenden Vögeln zu vermeiden, sind Gebäuderück-/umbauten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen.

Ob und in welchem Umfang weitere Maßnahmen ergriffen werden müssen, ist für die relevanten Fledermaus- bzw. Vogelarten für jedes Einzelvorhaben in einer erneuten Artenschutzprüfung zu beurteilen. Hier ist bei einem konkreten Vorhaben das jeweilige Gebäude noch einmal auf mögliche Vorkommen hin zu untersuchen und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu bestimmen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher folgende weitere Maßnahme vorgesehen:

- Bei der Planung konkreter Vorhaben (Rückbau/Neubau einzelner Gebäude) ist eine zulässige Erteilung des Vorhabens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nur nach Durchführung einer weiteren Artenschutzprüfung möglich. Diese ist explizit für das jeweilige Vorhaben durchzuführen und betrifft v.a. die Gruppe der Ge-

bäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten.

Unter Berücksichtigung des vorab genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nach gutachterlicher Einschätzung nicht ausgelöst.

4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Obwohl die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach §2a BauGB im beschleunigten Bebauungsplanverfahren entfällt, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden daher die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung fachgutachterlich ermittelt (*Planungsgruppe Grüner Winkel: „Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen“ vom 04. November 2019*).

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens wurden schutzgutbezogen zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt über eine Verknüpfung der Intensität der mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen und Konflikte mit der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter. Dabei werden alle möglichen Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung der Wirkungen sowie zum ökologischen Ausgleich berücksichtigt.

Es werden vier Stufen der Erheblichkeit auf einer Ordinal-Skala unterschieden: nicht erheblich, weniger erheblich, erheblich und sehr erheblich:



Tabelle 1: Bewertungsskala Umweltauswirkungen

Kategorie	Auswirkungen
sehr erheblich	Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch bei Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen sehr erheblich. Die Belastungen für den Menschen sind sehr deutlich wahrnehmbar. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu kompensieren.
erheblich	Ein Konfliktpotenzial für die Schutzgüter und für den Menschen ist deutlich vorhanden. Es sind zwingend alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten und Beeinträchtigungen zu prüfen. Der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist bei Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt möglich.
weniger erheblich	Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nur im eingegrenzten Umfang vorhanden. Beeinträchtigungen für den Menschen sind gering. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten sind im Planverfahren anzuwenden. Die betroffenen Funktionen können überwiegend in gleichartiger Weise, in angemessener Zeit und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederhergestellt werden.
nicht erheblich	Belastungen oder Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar bzw. hinsichtlich ihrer Intensität zu vernachlässigen.

Quelle: Planungsgruppe Grüner Winkel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Vorab lässt sich festhalten, dass das Plangebiet selbst kein Teil eines Schutzgebietes oder einer im Biotopkataster gelisteten Fläche ist. Funktionale Zusammenhänge des Plangebietes mit Schutzgebiets- oder Biotopkatasterflächen im weiteren Umfeld sind nicht erkennbar. Nachfolgend werden die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung differenziert nach den Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB dargestellt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Mensch und seine Gesundheit werden als nicht erheblich eingestuft. Durch das Planvorhaben wird nur eine geringe städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht, welche auch nur potenziell zu einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt. Die Wohnfunktion der Bestandsbebauung wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt. Als Maßnahme zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit dienen die erhaltenden Festsetzungen der vorhandenen Grünflächen im Plangebiet. Einzig während der Bauphase ist von zeitlich begrenzten, nicht erheblichen Belastungen durch Lärm, Staub, Gerüchen und Erschütterungen auszugehen.

Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutz- ausweisungen

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Hausgärten, privaten und öffentlichen Grünflächen und des Spielplatzes entlang der Talstraße nahezu vollständig überbaut und dem städtischen Innenbereich entsprechend stark von anthropogenen Strukturen geprägt. Prägend sind Scherrasenflächen, Ziergehölzbestände, aber auch ältere Bäume und Gebäude.

Die vorhandenen Biotopstrukturen erfüllen nach gutachterlicher Einschätzung mit Ausnahme älterer Gehölzbestände aktuell Biotop- und Artenschutzfunktionen allgemeiner Bedeutung. Es sind im Plangebiet keine naturrechtlich geschützten Flächen und Objekte vorhanden. Die aktuell nur allgemeinen Biotop- und Artenschutzfunktionen werden, zumindest während der Bauphase, beeinträchtigt. Als Maßnahme zum Schutz der Pflanzen und biologischen Vielfalt werden die Vegetationsbestände mit hervorgehobener Bedeutung der Arten- und Biotopschutzfunktionen (insbesondere ältere Gehölzbestände) im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

und die biologische Vielfalt werden somit weniger erheblich eingestuft.

Schutzgut Tierwelt, artenschutzrechtliche Belange

Da bei der Realisierung des „Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht auszuschließen ist, wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) durchgeführt (s. Kapitel 4.1).

Die Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung des gutachterlich empfohlenen artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere sind weniger erheblich.

Schutzgut Boden

Infolge der geologischen und geomorphologischen Verhältnisse haben sich im Plangebiet folgende Bodentypen entwickelt:

- Braunerde (L4910_B321), vereinzelt Pseudogley-Braunerde ohne Grundwasser- und Staunäseeinfluss im Bereich des Bergsporns und seiner Hänge; von Natur aus hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte,
- Gley, z. T. Hanggley (L4912_G331GW2) mit Grundwassereinfluss, ohne Staunäse im Bereich an der Talstraße und im Bereich entlang der Straße „Im Stadtgraben“; von Natur aus durchschnittliche Funktionserfüllung.

Natürliche anstehende Böden sind im Plangebiet aufgrund der Siedlungsentwicklung einschließlich der Verkehrsflächen sowie der früheren Nutzung von Teilflächen an der Talstraße und südlich des Kirchengeländes als Hausmülldeponie nicht mehr vorhanden.

Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Untergrund vor Ort ist aufgrund der Boden- und Untergrundverhältnisse beim Gley nicht und bei der Braunerde nur durch Mulden-Rigolen-Systeme mit gedrosselter Ableitung möglich.

Im Altlastenkataster des Oberbergischen Kreises sind zwei Teilbereiche des Plangebietes im östlichen Teil entlang der Talstraße (bis 1964 als Hausmülldeponie der Stadt Bergneustadt mit Verfüllung von Hausmüll und Industrieabfällen betrieben) sowie für einen Abschnitt zwischen Hauptstraße im Süden und der Altstadtkirche im Norden als Flächen mit dauerhaften Schutz- und Beschränkungs- oder Überwachungsmaßnahmen erfasst. Die Umnutzung der zwei Teilbereiche ist nur nach Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises möglich. Eine wesentliche Nutzungsänderung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Zur Ermittlung der generellen Schutzwürdigkeit von Böden werden in Orientierung an die Bewertung der schutzwürdigen Böden in NRW des Geologischen Landesamtes nachfolgende Kriterien herangezogen:

- *Ökologische Bodenfunktionen*: Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten als natürlicher Lebensraum (hier nicht relevant)
- *Regionale Besonderheiten*: seltene Böden oder Oberflächenausprägungen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (hier nicht relevant)
- *Natürliche Bodenfruchtbarkeit*: Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft (hier: Stufe 1 „schutzwürdig“)

Eine Flächenversiegelung durch Bebauung bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Die Möglichkeiten der Neuversiegelung und Überbauung von Böden sind aufgrund der festgesetzten bzw. anzusetzenden Grundflächenzahl begrenzt und betreffen bereits anthropogen überprägte bzw. überformte Böden.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sollten aus gutachterlicher Sicht jedoch zu befestigende Flächen auf öffentlichen Grünflächen und auf privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, soweit dies aufgrund der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes möglich ist. Darüber



hinaus ist darauf zu achten, dass während Bauarbeiten schonend mit dem Oberboden verfahren wird. Die angeregten Maßnahmen finden durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie einen Hinweis Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der anthropogen bedingten Veränderungen des natürlichen Bodengefüges insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Im Rahmen des Planvorhabens findet keine Inanspruchnahme von bisher absolut unbebauten Freiflächen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen und somit auch keine Zerschneidung und Fragmentierung von Flächen statt. Potenziell beansprucht werden Garten- und Freiflächen auf bereits bebauten Grundstücken, sodass die hierdurch hervorgerufene Neuversiegelung im Verhältnis zum Versiegelungsumfang im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 als sehr gering einzustufen ist. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist folglich als nicht erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder anthropogen geprägten Oberflächengewässer. Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Kanalnetz gesichert. Der überwiegende Teil des Plangebiets im Bereich des Bergsporns und seiner Hänge liegt über Festgestein aus Sand-, Ton- und Schluffstein mit geringer Wasserdurchlässigkeit. In den Hangbereichen entlang der Talstraße und entlang der Straße Im Stadtgraben stehen über den holozänen Bachablagerungen Steine, sandiger Lehm sowie schluffiger Ton und Lehm an, die wasserdurchlässiger als im Bergspornbereich sind. Nennenswerte Grundwasservorkommen sind nicht ausgebildet.

Während der Bauphase ist die potenzielle Gefährdung des Grundwassers gering. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird abermals die Verwendung von infiltrationsbedingten Oberflächenbefestigungen

für befestigte Flächen auf öffentlichen Grünflächen und auf privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen empfohlen. Unter Berücksichtigung der angeregten Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser weniger erheblich.

Schutzgut Klima und Luft

Durch das Planverfahren kann es zu einer Veränderung der kleinklimatischen Gegebenheiten durch einen Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen und gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern kommen. Da der Erhalt der größeren Grün- und Freiflächen mit Gehölzbeständen mit lokaler siedlungsklimatischer Schutzfunktion im Bebauungsplan festgesetzt ist, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft nicht erheblich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Kultur- und sonstige Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung vorhanden. Zudem werden im Plangebiet Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW vermutet. Durch eine weitere Bebauung bei Vollzug des Bebauungsplanes könnten archäologische Relikte beeinträchtigt werden.

Denkmalpflegerische Bedenken können nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, wenn die erforderlichen Erd- und Tiefbauarbeiten durch eine archäologische Fachfirma bzw. einen sachkundigen Gutachter begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Erst wenn das beantragte Einzelvorhaben mit der Unteren Denkmalpflegebehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgestimmt worden ist, sollte die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Plangebietes zulässig sein. Mit Erdeingriffen dürfe erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalpflegebehörde vorliegt. Diese prüfe dann in Abstimmung mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen und Schritte sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nach gutachterlicher Einschätzung weniger erheblich. Aus diesem Grund enthält der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt Hinweise mit den angeregten Inhalten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Neuversiegelung von Böden bedingt den Verlust der Funktionen des Bodens, wie z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Die Grundwasseranreicherung wird vermindert. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die negativen Wirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Bereich der Flächenneuversiegelung für den Boden aufgrund seiner anthropogenen Vorprägung als weniger erheblich beurteilt. Wechselwirkungen sind aufgrund der beschriebenen Wirkungen als nicht erheblich einzustufen. Dies trifft aufgrund der Ausprägung der einzelnen Schutzgüter auch auf die übrigen Schutzgüterfunktionen zu, zwischen denen abermals Wechselwirkungen bestehen. Diese sind jedoch ebenfalls als nicht erheblich zu beurteilen.

Fazit

Mittels der Erfassung, Analyse und Bewertung der relevanten Umweltschutzgüter zum Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt in Bergneustadt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen bei Berücksichtigung aller dargestellten Umweltmaßnahmen für die Schutzgüter wildlebende Pflanzen und die biologische Vielfalt, Tiere, Boden, Wasser (nur Grundwasser) sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als weniger erheblich zu bewerten sind. Die Auswirkungen auf den Menschen, die Fläche sowie auf Luft und Klima sind als nicht erheblich einzustufen.



5 Übersicht Bebauungsplanunterlagen, Fachgutachten

1. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 (zeichnerische Darstellung mit planungsrechtlichen Festsetzungen), Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Oktober 2019
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Oktober 2019
3. Fachgutachten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung
 - Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG
 - Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1: Vorprüfung
 - Planungsgruppe Grüner Winkel: Bebauungsplan Nr. 22 „Altstadt“ Stadt Bergneustadt: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Darstellungen des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22	5
Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des Denkmalbereichs (rote Linie) innerhalb des Plangebiets	6
Abbildung 4: Projektbereich Masterplan Öffentlicher Raum	7
Abbildung 5: Umgestaltung der Freifläche Talstraße (Vorentwurf)	8
Abbildung 6: Erweiterung des Heimatmuseums (Vorentwurf)	9
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 22, Flächenbilanz	18