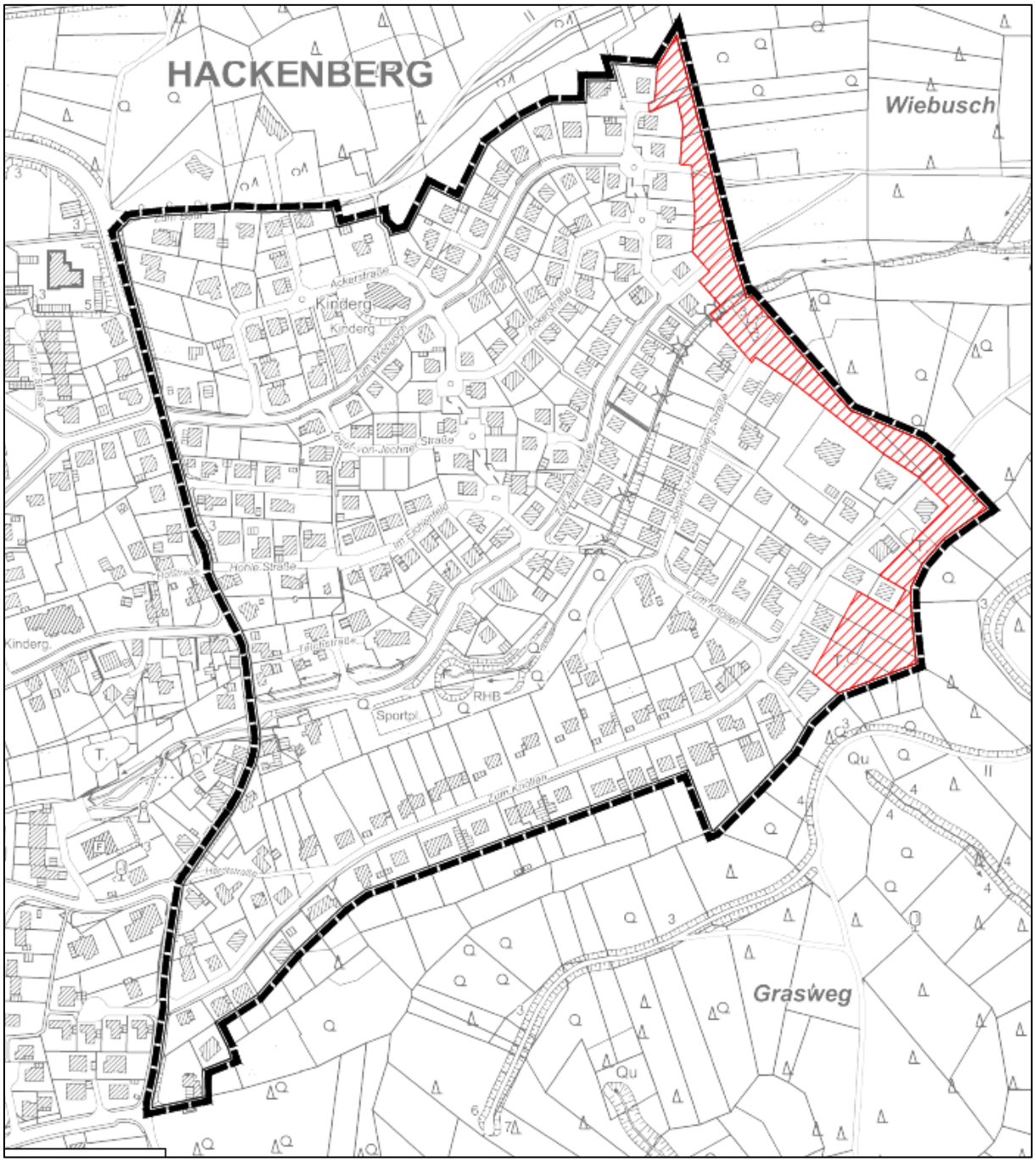
Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld

Stadt Bergneustadt

Satzung und Begründung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Stand: 24.01.2022



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

STÄDTEBAU VERKEHRSPLANUNG TIEFBAU

SATZUNG

betreffend die Klarstellungssatzung in Verbindung mit der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Bergneustadt über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld.

- Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV.NRW. S. 1353) und Art. 7 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV.NRW. S. 1346) hat der Rat der Stadt Bergneustadt in seiner Sitzung am ___.___.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Teilbereich Eichenfeld im Stadtteil Hackenberg erfolgt die Festlegung der Grenzen in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld. Hierzu werden mehrere Außenbereichsgrundstücke in die Satzung miteinbezogen.

Die genaue Begrenzung der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan (Anlage 1) durch eine Farbschraffur gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtteils Hackenberg östlich der Hohle Straße/ Breite Straße in der Gemarkung Bergneustadt, Flur 7 und bleibt hinter dem Geltungsbereich des gem. § 1 Abs.8 BauGB aufgehobenen Bebauungsplanes 8a und b „Eichenfeld“ zurück.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie i. V. m. §§ 3 und 4 BauNVO und § 17 BauNVO sind Vorhaben im Klarstellungs- und Ergänzungsbereich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Gewässerschutz

Der Leienbach ist ein Gewässer dritter Ordnung. Es gilt § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i. V. m. § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW.

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zur Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Stand: 24.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	5
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld	5
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	6
1.3	Fachgutachten	7
1.4	Umweltbericht	7
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
2.1	Lage und Abgrenzung	7
2.2	Bestand	8
2.3	Umgebung	10
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	11
3.1	Landes- und Regionalplanung	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Planungsrechtliche Situation	13
3.4	Sonstige Planwerke	14
4.	INHALTE DER INNENBEREICHSSATZUNG	15
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	16
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	16
5.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	17
5.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbildes	17
5.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	17
5.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	17
5.6	Boden / Altlasten	19
5.7	Verkehr	19
5.8	Gewässerschutz	19
5.9	Ver- und Entsorgung	19
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
5.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	20
5.12	Sachgüter	21
6.	FLÄCHENBILANZ	21

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld

Der Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld“ im Ortsteil Hackenberg ist durch Bekanntmachung vom 28.01.1986 rechtskräftig geworden. In den 35 Jahren bis dato wurde dieser Bebauungsplan fünfmal geändert, zuletzt in 2017. Der Ursprungsplan setzt reine und allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach den Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO 1977 fest. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes waren:

- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld,
- Entwicklung eines abgestuften, wohngerechten Erschließungssystems,
- Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten.

Östlich der Hohle Straße (nordwestliche Geltungsbereichsgrenze) mit den teilweise mehrgeschossigen Wohnungsbauten, sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8a und b ausschließlich niedergeschossige Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhauscharakter errichtet worden (ein- bis zweigeschossig).

Die fünf Änderungen betrafen folgende Bereiche und Themen:

In der 1. Änderung (Rechtskraft 1995) wurden größere Bereiche in Südosten baulich verdichtet. Dies geschah durch Festsetzung eines neuen öffentlichen Erschließungssystems (Johann-Hackenberg-Straße) in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Änderungen 2 bis 4 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrafen Erweiterungen von überbaubaren Flächen in mehreren Bereichen im gesamten Plangebiet. Des Weiteren wurde in der 4. Änderung noch festgesetzt, dass Nebenanlagen im gesamten Plangebiet auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. In der 5. und letzten Änderung (Rechtskraft 2017) wurden Grünflächen zu Wohngebieten geändert und zusätzlich überbaubare Flächen festgesetzt, um so eine weitere Verdichtung im Plangebiet herzustellen.

Ausgelöst durch Überprüfungen der Bauaufsicht und einer juristisch-baurechtlichen Prüfung hat sich die Stadt mit den Zielen der damaligen Bauleitplanung auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass für den überwiegenden Planbereich die städtebauliche Ordnung durch Baurecht nach § 34 BauGB abbildbar ist und der Bebauungsplan Nr. 8a und b daher aufzuheben ist.

Um zur Klarheit die Grenzen des § 34 BauGB zu definieren, wird allerdings parallel eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzung) aufgestellt.

Aufgrund der oben aufgeführten juristischen Einschätzung zum einen und der Forderung des Oberbergischen Kreises zum anderen wird der Bebauungsplan Nr. 8a und b und seine 5 Änderungen aufgehoben[1].

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes unterliegen künftige Entwicklungen im überwiegenden Planbereich u. a. § 34 BauGB. Da jedoch einige Flächen nach Aufhebung des Bebauungsplans im Außenbereich gem. § 35 liegen würden, würde dieser Teil des Planes künftig nur noch ganz beschränkt überplanbar sein Es ist daher unerlässlich, zeitgleich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes zu entscheiden, welche planersetzenden Anforderungen an Stelle der mit dem Plan vorher beabsichtigten Ordnung treten soll. „Als positive Planungskonzeption anstelle des aufgehobenen Bebauungsplans sind die gesetzlichen Planersatzvorschriften nur dann im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB tragfähig, wenn ihre Steuerungskraft es nach Lage der Dinge absehbar vermag, im Gebiet des beseitigten Bebauungsplans eine **geordnete städtebauliche Entwicklung** zu gewährleisten[2].“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB im Parallelverfahren zur Aufhebung aufgestellt.

Durch § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung[3]) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung[4]) werden die Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB (Innenbereich) einbezogen, so dass auch hier Planungsrecht nach § 34 BauGB gilt. Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gewährleistet sein und sich künftige Bauvorhaben oder Erweiterungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Voraussetzung ist, dass die Erschließung gesichert ist. Ebenso sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. In Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Aufgrund der Größe des Satzungsgebietes und der Verbindung mit der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 6 BauGB sowie aufgrund des parallelen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b „Eichenfeld“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB wird ein paralleles Beteiligungsverfahren (Aufhebung und § 34 BauGB Satzung) nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

---

1 Wird im weiteren Text von Bebauungsplan Nr. 8a und b gesprochen, sind die fünf Änderungen impliziert

2 Bebauungsplan Nr. 8a+b „Eichenfeld“, Prüfung Wirksamkeit des Bebauungsplanes und Anforderung Aufhebungsverfahren, Baumeister Rechtsanwälte, Münster, 12.05.2021, S.11

3 Satzung über die Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile

4 Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

Der Beschluss zum Erlass der Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld wurde im Bau- und Planungsausschuss am __. __. 2022 gefasst (Aufstellungsbeschluss).

Anschließend erfolgte die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.2022 bis __.__.2022.

Die Offenlage des Entwurfs der Innenbereichssatzung nach § 3 (2) BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022.

1.3 Fachgutachten

Untersuchungen und Gutachten sind aufgrund der Bestandsnutzung zurzeit nicht erforderlich.

1.4 Umweltbericht

Da das Satzungsgebiet nahezu vollständig bebaut ist und nach § 34 BauGB nur noch geringfügig stärker verdichtet werden kann, ist ein Umweltbericht im Ergebnis einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist vorwiegend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a und b „Eichenfeld“ angepasst, tritt jedoch in einigen Bereichen wie folgt zurück:

Im östlichen Teil werden die im Plan festgesetzten Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB nicht in die Satzung mit aufgenommen.

Im südwestlichen Bereich entspricht die Abgrenzung nicht den Grundstückszuschnitten, Die rückwärtigen (Garten-)Flächen dieser Grundstücke sind bereits sehr stark mit Gehölzen bewachsen, so dass diese bisher nicht überbaubaren Flächen ohnehin nicht für eine Bebauung verfügbar sind. Diese Abgrenzung entspricht im Wesentlichen den straßenabgewandten überbaubaren Flächen des Ursprungsbebauungsplans.

Das Satzungsgebiet umfasst 25,1 ha und liegt in der Gemarkung Bergneustadt, Flur 7.

Im Norden ist es begrenzt durch die Straße Zum Beul sowie weiter östlich durch die unmittelbaren Grundstücke südlich hiervon: Flurstücke 3892, 3457, 3472 (tw.), 3499,3500,3976, 3611(tw.), 3610 (tw.)

Westlich durch die Hohle Straße (Flurstücke 3981, 2904) sowie weiter südlich die Breite Straße (Flurstücke 3041, 4075).

Südöstlich bis südwestlich wird das Satzungsgebiet überwiegend durch die straßenabgewandten Baugrenzen der Straße „Zum Knollen“ begrenzt: Flurstücke 2647, 2648 (tw.), 3434 (tw.) 3435 (tw.) 3436 (tw.), 3437 (tw.), 2591 (tw.), 2590 (tw.), 1685 (tw.), 1686 (tw.),

1687 (tw.), 1688 (tw.), 3060 (tw.), 3061 (tw.), 1690 (tw.), 1691 (tw.), 1692 (tw.), 1693 (tw.), 171, 170, 169, 179/1, 179/2, 179/3, 180, 181, 182, 183

Im Osten ist das Satzungsgebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung: Flurstücke 4115, 897/92, 1175/93, 1174/93, 3251, 3161, 1198/94, 158,164/8, 163/1, 163/3, 163/5, 162, 185, 614 (Weg) begrenzt.

Die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bezieht folgende Außenbereichsgrundstücke gem. § 35 BauGB ein (im Plan rot schraffiert):

Im Osten: Flurstücke 3610 (tw.), 3504, 3879, 3507, 3161 (tw.), 4068, 4067, 3276, 3416, 3994, 3995 (tw.), 4035, 4040 (tw.), 3404, 4071 (tw.)

Im Süden: Flurstücke noch 4071 (tw.), 4070 (tw.), 3850, 2595 (tw.), 4081, 4082, 3774

Die in das Satzungsgebiet einbezogenen Flächen, die nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b zu Außenbereichsflächen werden würden, haben insgesamt eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die genaue Abgrenzung sowie die einbezogenen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, durch eine rote Schraffur *(vgl. Lageplan Anlage 1)* kenntlich gemacht werden, sind dem Lageplan der Innenbereichssatzung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Das Satzungsgebiet ist ein nahezu vollständig bebautes, aufgelockertes Wohngebiet mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise mit überwiegend traufständigen Gebäuden mit Satteldächern. Im Plangebiet selbst befindet sich eine Kindertagesstätte in der Ackerstraße. Einkaufsmärkte befinden sich nicht im Plangebiet. Westlich der Breite Straße befindet sich jedoch außerhalb ein privat geführter Supermarkt, der Frischemarkt Hackenberg an der Breslauer Straße. Im Übrigen sind die zur Nahversorgung wichtigen Lebensmittelmärkte oder Discounter im 1,5 bis 1,7 km entfernten Stadtzentrum der Stadt Bergneustadt vorhanden.

Das innere Erschließungssystem ist geprägt durch drei Haupterschließungsstraßen, Zum Wiebusch, Zur alten Wiese und Zum Knollen (vgl. Abb.1). Von diesen Straßen führen Wohnwege ab, die meist in Wohnhöfen enden. Bezüglich der ÖPNV-Erschließung fährt lediglich eine Buslinie entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Hohle Straße, Breite Straße), die Buslinie Nr. 314 der Oberbergischen Verkehrsgesellschaft (OVAG). An der Einmündung der Straße Zum Eichenfeld befindet sich eine Haltestelle unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

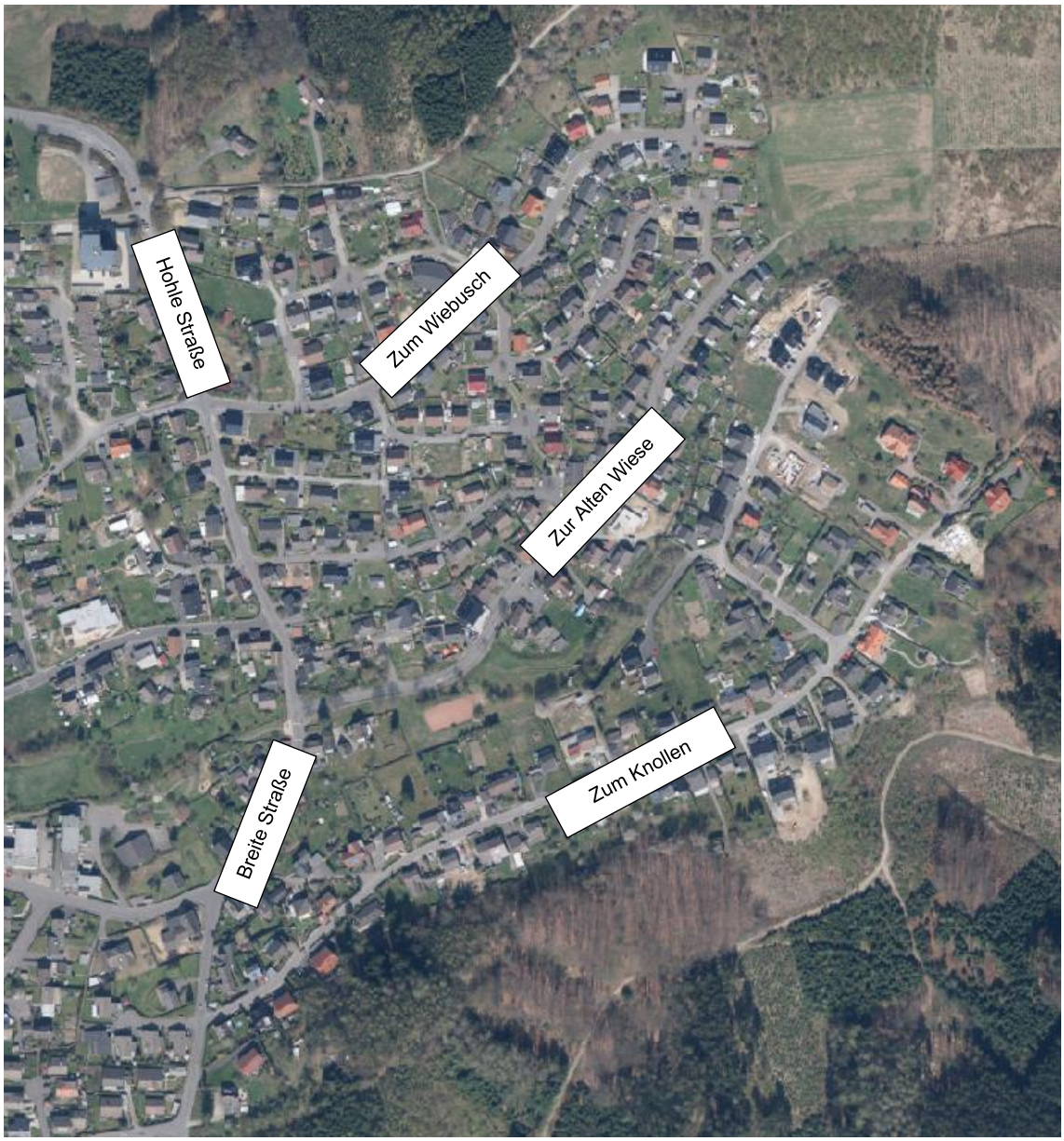


Abbildung 1: vollständig überbautes Gebiet: Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld“
Quelle: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Von Osten nach Westen verläuft der Leienbach durch das Satzungsgebiet, der in einem Grüngürtel mäandriert und zentral im Bereich der Straße Zur Alten Wiese in ein natürliches Versickerungs- / Rückhaltebecken fließt. Er verläuft unterhalb der Straße verrohrt und tritt westlich der Breite Straße außerhalb des Satzungsgebiets wieder ans Tageslicht. In westlicher Nachbarschaft des Versickerungsbeckens befindet sich ein Bolzplatz, dessen Oberfläche mit Asche belegt ist.

Die Freiflächen im Satzungsgebiet sind – bis auf den öffentlichen Grüngürtel unterhalb der Straße Zur Alten Wiese sowie die Flächen, die nach Aufhebung des Bebauungsplans zu Außenbereichsflächen werden würden und die gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die Satzung mit einbezogen werden – im Übrigen ausschließlich durch Privatgärten geprägt.

Diese „Außenbereichsflächen“ sind überwiegend rückwärtige, noch nicht bebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile.

Das Gelände ist topographisch sehr bewegt und fällt vom höchsten Punkt im Nordosten (387 m ü. NN auf 353 m ü. NN im Südwesten des Plangebietes. Im Südosten liegt Gebiet bei 360 m ü. NN und steigt Richtung Nordwesten auf 372 m ü. NN an. Das Plangebiet liegt somit in einer Talsenke.

Es ist ausschließlich der Bodentyp der Braunerde vorhanden, der jedoch bereits durch Bebauung in Anspruch genommen wurde. In der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000, Bl. L 5000, Krefeld[5] ist die Schutzwürdigkeit des Bodens nicht bewertet. Für diesen Bodentyp wird im 2-Meter-Raum zu den Auswertungen für Baumaßnahmen die Gesamtfilterfähigkeit als gering, sowie die Versickerungseignung als ungeeignet bewertet. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen bei 30 bis 45 und somit bei mittel.

Der unmittelbare Bereich des Leienbaches ist dem Bodentyp Gley zugeordnet. Dieser Bodentyp ist bezogen auf seine Versickerungseignung grundnass bewertet. Daher ist keine Versickerung möglich, da kein unterirdischer Stauraum verfügbar ist. Dieser Bodentyp kommt im gesamten Satzungsgebiet ansonsten nicht vor.

2.3 Umgebung

Nördlich, östlich und südlich außerhalb grenzt unmittelbar überwiegend Nadelwald, im Osten auch Mischwald an. Nördlich außerhalb befindet sich in 600 m Entfernung die Aggertalsperre. Auch die unmittelbar östlich gelegenen Wald- und Freiflächen, die im Bebauungsplan Nr. 8a und b als Flächen für Wald festgesetzt wurden, gehören jetzt zur unmittelbaren Umgebung, da sie in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nicht mehr aufgenommen werden (vgl. Kap. 2.1 und 3.2).

Westlich der Straßen Hohle Straße / Breite Straße befindet sich in der Ortsmitte Hackenberg weitere Wohnbebauung, überwiegend jedoch im Mehrfamilienhausbau, im Norden größtenteils genossenschaftlich organisiert und zum Teil bis zu achtgeschossig. Südlich unterhalb der Waldflächen grenzt der Zentralort Bergneustadt an. Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentren- und auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptzentrum Bergneustadt, im Nahversorgungszentrum Wiedenest und in den Gewerbe- und Sondergebieten entlang der Kölner Straße.

[5] Karte der schutzwürdigen Böden, 3. Auflage, Hrsg. Geologischer Dienst NRW. 2019

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Abbildung 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, 2003 – Auszug
Quelle: Bez. Reg. Köln, 2003

Abbildung 3: Regionalplan Köln, Entwurf 2021 – Auszug
Quelle: Bez. Reg. Köln, 2021

Der aktuell geltende Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln aus dem Jahr 2003 stellt für den Stadtteil Hackenberg Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Aufgrund der noch nicht durchgeführten Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a und b „Eichenfeld“ und der Kartengrundlage des Regionalplanes (topographische Karte 1 : 50.000) aus dem Jahr 2003 wird der ASB künftig im neuen Regionalplan[6] der Bebauung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a und b angepasst. (vgl. Abb. 3, Regionalplan).

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird jedoch enger gefasst und bleibt zur Darstellung des ASB im Entwurf des neuen Regionalplanes zurück.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergneustadt stimmt überwiegend mit dem Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld“ überein und stellt „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Lediglich im Bereich der Ackerstraße wird im Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die Kindertagesstätte in Trägerschaft der Johanniter dargestellt.

[6] Entwurf des Regionalplanes Köln, Aufstellungsbeschluss 10.12.2021, Bez.Reg. Köln 2021

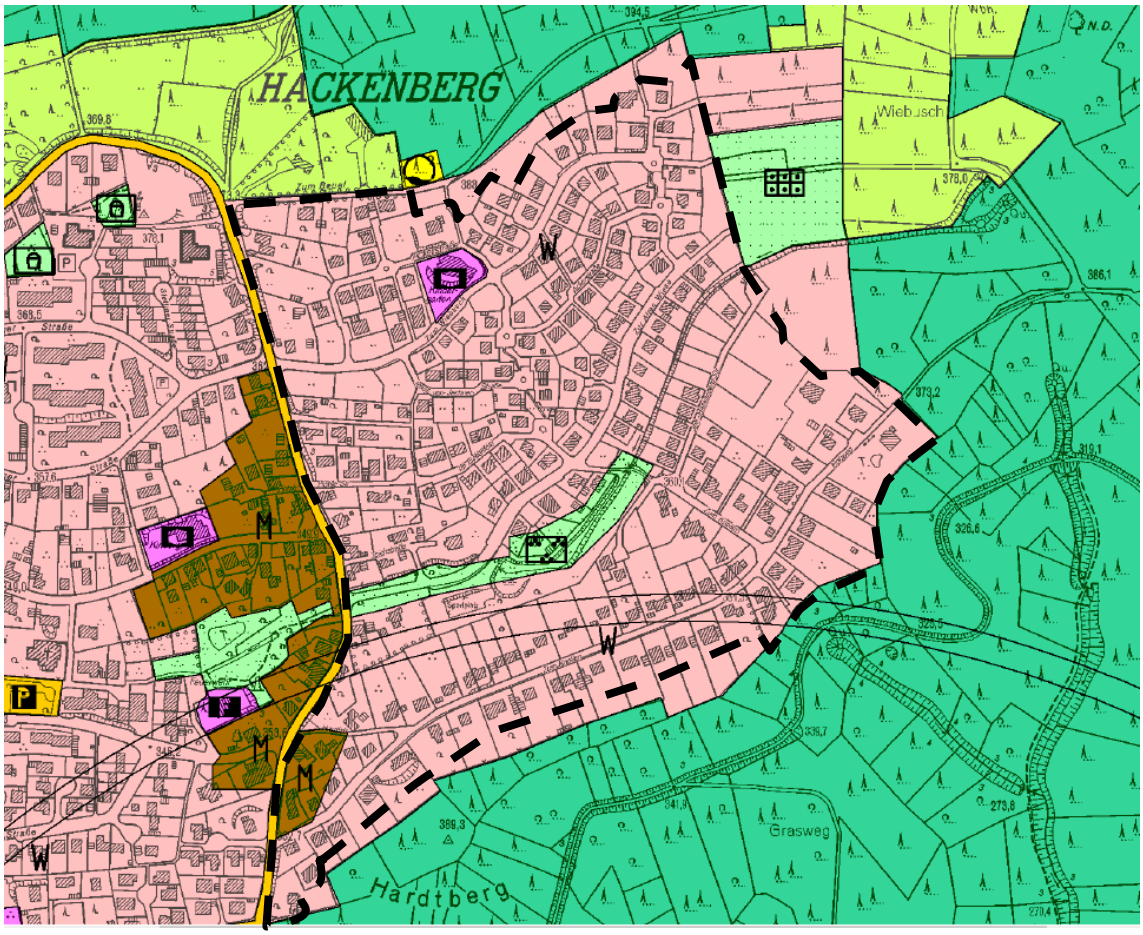


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt, Jan. 2018 – Auszug – mit überlagernder Abgrenzung der Innenbereichssatzung
Quelle: Stadt Bergneustadt

Der Bereich der vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen im östlichen Bereich des Gebietes, die nicht in die Innenbereichssatzung aufgenommen werden, sind im Flächennutzungsplan unterteilt in die Darstellung einer nördlichen und südlichen Wohnbaufläche, sowie mittig einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

Der Flächennutzungsplan muss jedoch grundsätzlich nicht geändert werden, da er als langfristige Zielausrichtung zusätzliche Wohnbauflächen zur möglichen Deckung eines Wohnungsbedarfes darstellen kann. Diese Zielsetzung im Flächennutzungsplan ist somit unabhängig von der Aufstellung der Innenbereichssatzung zu betrachten.

Im Rahmen dieser Innenbereichssatzung werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (im Bebauungsplan als Flächen für Wald festgesetzt) nicht in die Satzung mit aufgenommen. Sollten im Rahmen einer künftigen erhöhten Nachfrage nach Wohnraum an diesem Standort Bedarf bestehen, wird die Stadt Bergneustadt planungsrechtlich darauf reagieren.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 8a und b trat im Januar 1986 nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ziele dieses Bebauungsplanes waren

- die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld,
- die Entwicklung eines abgestuften, wohngerechten Erschließungssystems sowie
- die Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten.

Der Ursprungsplan setzt daher auf ca. 30 ha Reine und Allgemeine Wohngebiete fest. Die Allgemeinen Wohngebiete orientieren sich in der Hauptsache Richtung Westen zur Hohle Straße und zur Breite Straße hin. In allen Wohngebieten ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Unmittelbar am westlichen Geltungsbereich noch bis max. II-geschossig und als Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise zulässig, sind im überwiegenden Teil des Plangebietes Reine Wohngebiete festgesetzt, zum Teil ein-, auch zwingend zweigeschossig, je nach natürlichem Gelände. Als Dachform wurde überwiegend das Satteldach festgesetzt. In mehreren Teilbereichen werden auch Walmdächer zugelassen. Die größte öffentliche Grünfläche ist der Bereich um den Leienbach, der von Osten nach Westen quer durch das Plangebiet verläuft. Vereinzelt sind Bereiche an Quartiersplätzen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der östliche und südöstliche Bereich (ca. 3, 5 ha) ist im Ursprungsplan als Waldfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde seit seiner Rechtskraft fünf Mal geändert.

In der 1. Änderung (Rechtskraft 1995) werden größere Bereiche in Südosten und Südwesten baulich verdichtet und das Erschließungssystem ab der Straße Am Knollen nordöstlich geändert (heutige Johann-Hackenberg-Straße). Die sonstigen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Im Rahmen der 2. Änderung (Rechtskraft 1997) ist unter anderem die südöstliche Waldfläche für Bebauung zugelassen worden. Im Weiteren werden an mehreren Stellen im Plan bauliche Verdichtungen durch Erweiterungen von überbaubaren Flächen zum Ursprungsplan ergänzt. Auch hier bleiben die übrigen Festsetzungen wie im Ursprungsplan bestehen.

Die 3. Änderung (Rechtskraft 1998) betrifft eine Erweiterung von überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Zum Knollen 40. Zum Anbau eines Wintergartens wird die überbaubare Fläche zur Straße hin zu ergänzen.

Die 4. Änderung setzt ebenfalls in mehreren Bereichen Erweiterungen von überbaubaren Flächen zur Verdichtung der Bebauung fest. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im gesamten Plangebiet auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn kein Wohnhaus errichtet wird.

In der 5. und letzten Änderung (Rechtskraft 2017) werden in drei Teilbereichen wiederrum Erweiterungen von überbaubaren Flächen vorgenommen. Dies geschieht teilweise

durch Reduzierung von nicht überbaubaren Flächen in den drei Teiländerungsbereichen sowie durch Änderung von Grünflächen zu Wohnbauflächen zur Verdichtung der Bebaubarkeit Im Plangebiet.

Die 2. bis 5. Änderung wurden im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

3.4 Sonstige Planwerke

Landschaftsplan

Das Satzungsgebiet ist als Siedlungsbereich nicht Inhalt des Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt / Eckenhagen des Oberbergischen Kreises.

4. INHALTE DER INNENBEREICHSSATZUNG

Das Satzungsgebiet ist auf der Grundlage der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB im Rahmen des überwiegend räumlich identischen Bebauungsplanes Nr. 8a und b nahezu vollständig bebaut (vgl. Abb. 5)

Abbildung 5: Abgrenzung Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld
Quelle: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Da das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und somit der städtebaulich erforderliche Rahmen für Baugenehmigungen vorgegeben ist, besteht keine über § 34 BauGB hinausgehendes Planungserfordernis, so dass sich Neubauten nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen müssen.

Die Stadt stellt daher die vorliegende Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB auf. Diese bietet unter Rückgriff auf § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Möglichkeit, als sogenannte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Grenzen für im Zusammenhang

bebaute Ortsteile festzulegen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) sowie Außenbereichsflächen *(die bisher bereits durch Bebauungsplan festgesetzt waren)* in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Innenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB. Zur Steuerung der Entwicklung können in einer Innenbereichssatzung auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon macht die Stadt Bergneustadt im vorliegenden Fall jedoch keinen Gebrauch, da durch die vorhandene Bebauung (vgl. Abb. 5) ein neues Vorhaben nur dann gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist, wenn nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, gewährleistet ist, dass es sich in die bereits vorhandene Bebauung und der Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Für den Erlass einer Innenbereichssatzung sprechen mehrere Gründe:

Ausgelöst durch Überprüfungen der Bauaufsicht und einer juristisch-baurechtlichen Prüfung hat sich die Stadt mit den Zielen der damaligen Bauleitplanung auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass für den überwiegenden Planbereich die städtebauliche Ordnung durch Baurecht nach § 34 BauGB abbildbar ist und der Bebauungsplan Nr. 8a und b daher aufzuheben ist.

Um zur Klarheit die Grenzen des § 34 BauGB zu definieren, wird daher eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzung) aufgestellt.

Zur Erhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden die überwiegenden Teile des Aufhebungsbereiches in die vorliegende Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB übernommen. Lediglich die östlichen Waldflächen, die im Ursprungsplan festgesetzt sind und die die Hänge der östlichen Erhebung Knollen (ca. 450 m ü. NN) prägen, werden aus dieser Satzung ausgenommen.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Mit dem Erlass der Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorbereitet, da diese Vorgaben auch auf Basis des § 34 BauGB zu prüfen und einzuhalten sind.

Die übrigen Bereiche im Umfeld des Aufhebungsbereiches nördlich, östlich und südlich sind durch Waldflächen geprägt. Hier sind a priori gesunde Lebensverhältnisse gegeben.

5.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8a und b ist nahezu vollständig bebaut. Die Stadt Bergneustadt hat die ursprünglichen städtebaulichen Ziele, die sie mit Aufstellung des Bebauungsplanes beschrieben hat, verwirklicht. Im Laufe der Zeit seit Rechtskraft 1986 wurde eine qualitativ hochwertige Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld in einem abgestuften, wohngerechten Erschließungssystem entwickelt. Die bauliche Gestaltung wurde an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten angepasst.

Im Unterschied zu der westlich der Hohle Straße vorhandenen, teilweise mehrgeschossigen Wohnbebauung, ist im Gebiet ausschließlich ein- bis max. zweigeschossige Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhauscharakter entwickelt worden.

5.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und auf die von drei Seiten angrenzende freie Landschaft (Waldflächen) sind durch die vorhandenen und zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Das Plangebiet selbst ist durch aufgelockerte Wohnbebauung nahezu vollständig überplant, westlich im Umfeld befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, daher keine Einrichtungen, die durch ggf. noch mögliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB beeinträchtigt werden könnten. Die Vorgaben nach § 34 BauGB gewährleisten eine verträgliche Einpassung in das bestehende Ortsbild.

5.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind – nach jetzigem Kenntnisstand – im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch den Erlass der Innenbereichssatzung ändert sich in Bezug auf die Überplanung von Flächen nichts, da das Gebiet nahezu vollständig überbaut ist.

Dabei wird eine über die bestehende Nutzung hinausgehende Bodenversiegelung nur im vertretbaren Maße gem. den Orientierungswerten an Obergrenzen der BauNVO (§ 17 BauNVO) möglich sein, so dass Lebensräume für Tiere und Pflanzen nach wie

vor zur Verfügung stehen werden. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Freiflächen um das Gewässer bleiben zudem in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten, besonders für im Wald ansässige Tiere und wachsende Pflanzen.

Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind bereits durch die bestehende Versiegelung gegeben. Bei einer weiteren vereinzelten Bebauung der Flächen kommt es zu keiner nennenswerten, negativen, klimatischen Wirkung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch den Erlass der Innenbereichssatzung Hackenberg, Teilbereich Eichenfeld ebenfalls nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist – wie bisher – auch weiterhin gewährleistet, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Satzungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Das Satzungsgebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch den Erlass der Innenbereichssatzung werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der Aufhebung auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen nicht erheblich sind.

Dies gilt auch für die Außenbereichsflächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 in die Innenbereichssatzung einbezogen werden. Da diese bereits im Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld“ als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt sind, gelten die oben gemachten Ausführungen auch für diese Flächen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies gilt auch für die Außenbereichsflächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 in die Innenbereichssatzung einbezogen werden. Da diese bereits im Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld“ als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt sind, gelten die oben gemachten Ausführungen auch für diese Flächen.

Bei künftigen Bauvorhaben ist § 34 BauGB Rechtsgrundlage.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Artenschutzbelange sind alle fünf Jahre auf ihre Aktualität zu überprüfen. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b, (vermeintliche) Rechtskraft im April 2018 wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (HKR Umwelt-Stadt-Land).

Das Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das ohnehin nahezu vollständig überbauten Baugebiets. Zusätzlich werden nicht bebaute Flächen, die bisher im Bebauungsplan als reine Wohngebiete festgesetzt sind, in die Innenbereichssatzung einbezogen. Daher stellt das Verfahren eine planungsrechtliche Formalie dar und die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist nicht notwendig, da defacto keine Veränderungen durch jetzige Einbeziehung dieser Flächen in die Innenbereichssatzung in einem ohnehin überplanten Baugebiet auftreten.

Für weitere Bauvorhaben im Zuge einer zusätzlichen Verdichtung des Gebiets sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens artenschutzrechtliche Prüfungen ohnehin vorzunehmen.

5.6 Boden / Altlasten

Boden

Im Satzungsgebiet ist überwiegend der Bodentyp der Braunerde vorhanden (siehe Kap. 2.2). Im Bereich des Leienbaches herrscht der Bodentyp Gley vor. Der Bodentyp Braunerde ist jedoch bereits durch Bebauung in Anspruch genommen worden.

Mit Erlass der Innenbereichssatzung ändert sich aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung nichts.

Eine über die Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO hinausgehende Versiegelung wird auch auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. der Innenbereichsatzung nicht möglich sein.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

5.7 Verkehr

Die Anbindung des Satzungsgebiets über die Breite Straße und die Hohle Straße bleibt wie heute bestehen. Auswirkungen auf den Verkehr werden nicht vorbereitet.

5.8 Gewässerschutz

Von Osten nach Westen durch das Satzungsgebiet verläuft der Leienbach teilweise über private Grundstücke, überwiegend jedoch in einer öffentlichen Grünfläche. Er hat seine Quelle in den Hängen des östlich gelegenen „Knollens“, der mit ca. 450 m höchsten Erhebung in Bergneustadt.

Der Leienbach ist ein Gewässer dritter Ordnung, so dass in der Satzung ein Hinweis aufgenommen wird, dass § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i. V. m. § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW zu beachten sind (Gewässerrandstreifen).

5.9 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Bestandssituation bestehen die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet.

Die Entwässerung erfolgt heute ordnungsgemäß im Mischsystem. Kapazitätsprobleme bestehen nicht.

5.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Baugebiet ändert sich durch den Erlass einer Innenbereichsatzung für heute bereits bebaute Flächen nichts. Für eine ohnehin nur geringfügig mögliche bauliche Verdichtung wird die Genehmigung daher nach § 34 BauGB beurteilt.

5.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Es bestehen weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Risikogebiete nach nach § 78 b WHG.

Der Leienbach ist jedoch in der Starkregengefahrenkarte aufgenommen und dargestellt. Im Bereich des Versickerungs- / Rückhaltebeckens können bei extremen Regenereignissen Wasserhöhen zwischen 1 m bis 2 m entstehen, die sich nach Westen bis außerhalb des Satzungsgebietes fortsetzen (vgl. Abb.6).

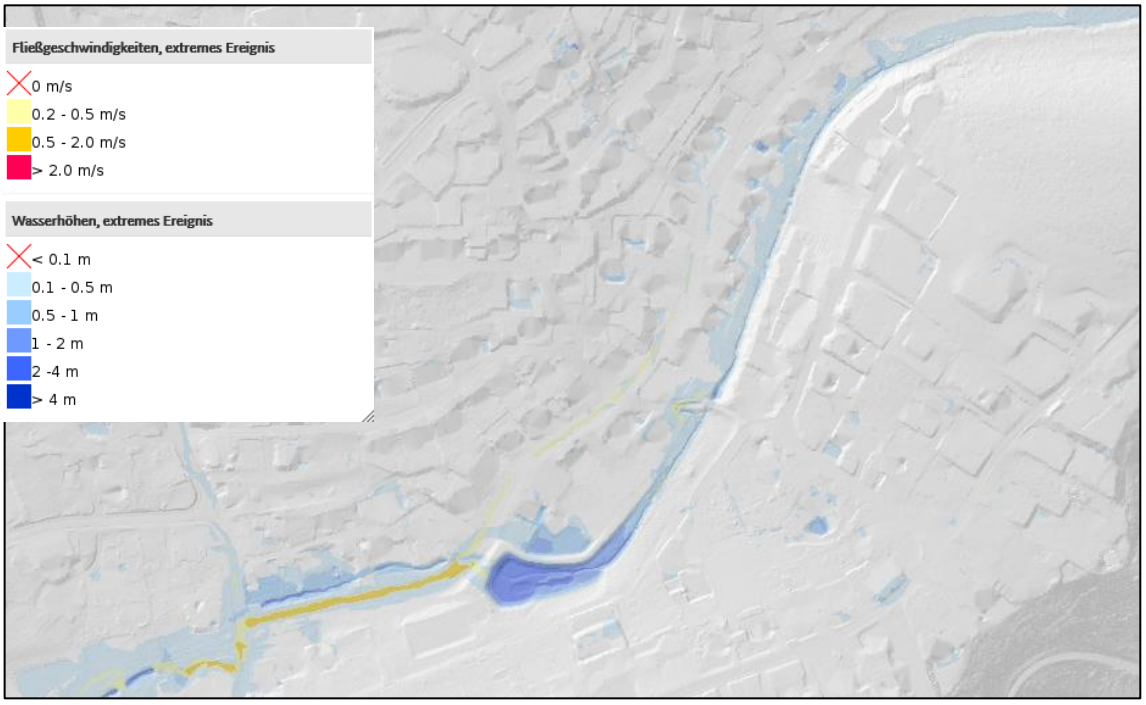


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte, extremes Ereignis Leienbach
Quelle: © GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

In Bezug auf den Hochwasserschutz sowie der Hochwasservorsorge sollten aufgrund der Erfahrungen der Starkregenereignisse des Sommers 2021 bei auch von baubehördlicher Seite im Rahmen von Baugenehmigungen auf folgendes hingewiesen werden:

Bei Neubauten, Umbauten, Ersatzbauten oder Renovierungen sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

5.12 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist ca. 25,1 ha groß.

Die Größe der Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke in die Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB beträgt ca. 1,4 ha.

Bergneustadt und Aachen, im Januar 2021

Bergneustadt, den

Matthias Thul
(Bürgermeister)