Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b

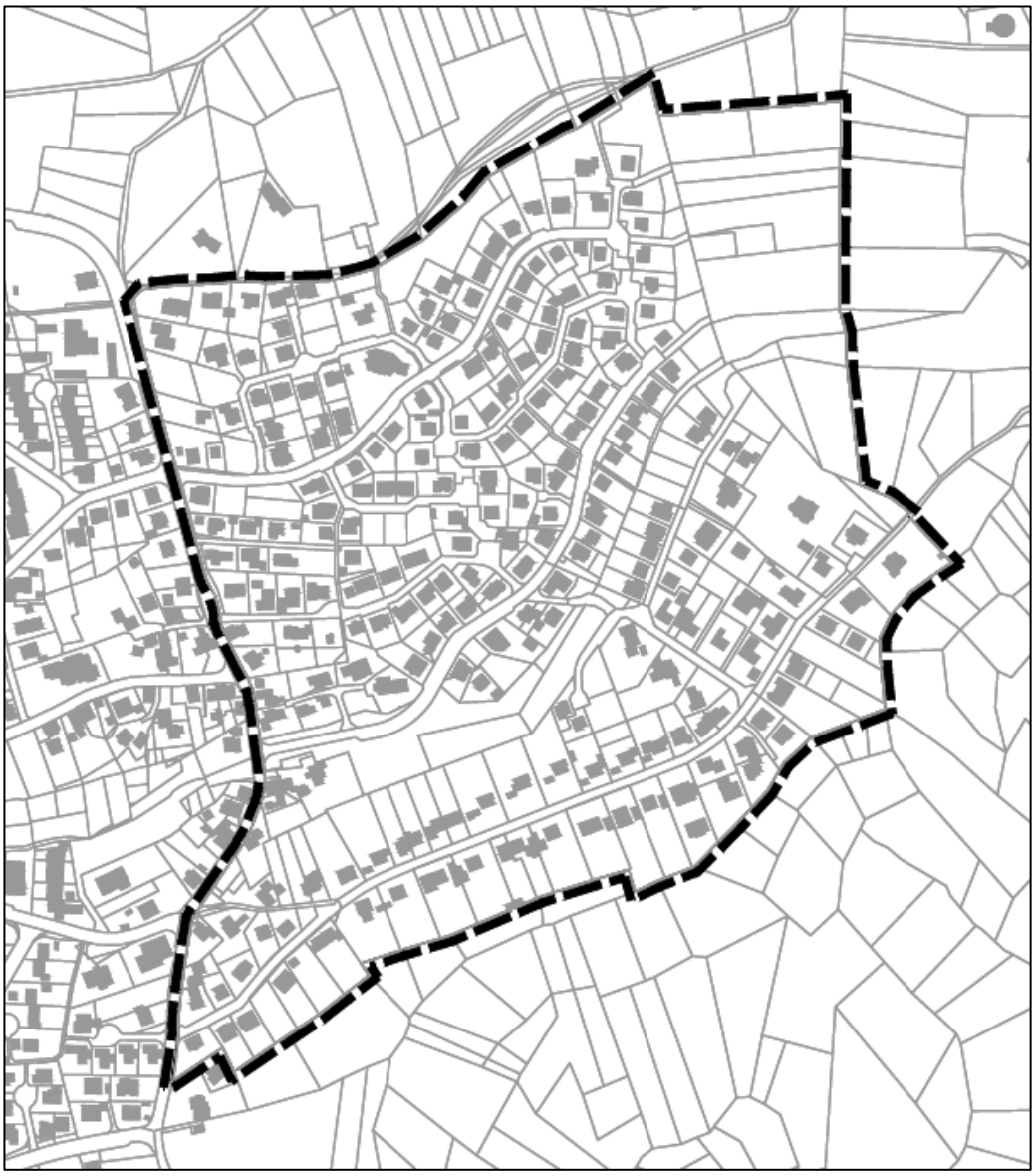
„Eichenfeld“

Stadt Bergneustadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A

Stand: 09.05.2022



MWM GIETEMANN STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestand	5
2.3	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
3.4	Sonstige Planwerke	11
4.	AUFHEBUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	14
5.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	14
5.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbildes	15
5.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	15
5.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	16
5.6	Boden / Altlasten	17
5.7	Verkehr	17
5.8	Gewässerschutz	17
5.9	Ver- und Entsorgung	18
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
5.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	18
5.12	Sachgüter	19
6.	FLÄCHENBILANZ	19

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b

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 Aufhebungsbereich 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.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Plangebiet Eichenfeld bereits nahezu vollständig überbaut ist, wird der Bebauungsplan aufgehoben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes unterliegen künftige Entwicklungen im überwiegenden Planbereich u. a. § 34 BauGB. Da jedoch einige Flächen nach der Aufhebung des Bebauungsplanes im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen würden, würde dieser Teil des Planes künftig

nur noch ganz beschränkt überplanbar sein. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher künftig eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB gelten (vgl. Parallelverfahren zum Erlass der Innenbereichssatzung für den Bereich Eichenfeld). In der juristisch-baurechtlichen Prüfung heißt es zu den Anforderungen der Aufhebung: “ 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.“[1].

Es sind also städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Nach wie vor muss eine geordnete städtebauliche Entwicklung 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher künftig zur Beibehaltung der städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB mit Einbeziehung der Außenbereichsflächen gelten (vgl. Parallelverfahren zum Erlass der Innenbereichssatzung für den Bereich Eichenfeld).

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in der ab 15.09.2021 geltenden Fassung) auch für die Aufhebung von Bauleitplänen anzuwenden. Daher wird das Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB angewendet.

Verfahren

Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b „Eichenfeld“ wurde im Bau- und Planungsausschuss am 07.02.2022 gefasst.

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 17.03.2022 bis 19.04.2022.

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

1.3 Fachgutachten

Untersuchungen und Gutachten sind aufgrund der Bestandsnutzung zurzeit nicht erforderlich.

1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Aufhebungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Das Plangebiet umfasst 30,7 ha und liegt in der Gemarkung Bergneustadt, Flur 7.

Im Norden ist er begrenzt durch die Straße Zum Beul sowie weiter östlich durch die unmittelbaren Grundstücke südlich hiervon: Flurstücke 3892, 3631, 3630, 3629, 3628, 3623, 30622, 3612, 3617, 3618, 4115, 4113, 4111.

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

Südlich wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Straße Zum Knollen begrenzt: Flurstück 2648, 2395, 351, 774/348, 286, 285, 1697, 138/1, 278, 277, 171, 170, 169, 179/1, 179/2, 179/3, 180, 181, 182, 183

Im Osten ist der Aufhebungsbereich durch Wald- und Freiflächen mit den Flurstücken 185, 614 (Weg), 162, 163/1, sowie in der Flur 1 mit den Flurstücken 792, 4, 629, 787 (Weg), 751, 750, 528/2 begrenzt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung der Aufhebung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Der Aufhebungsbereich 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.

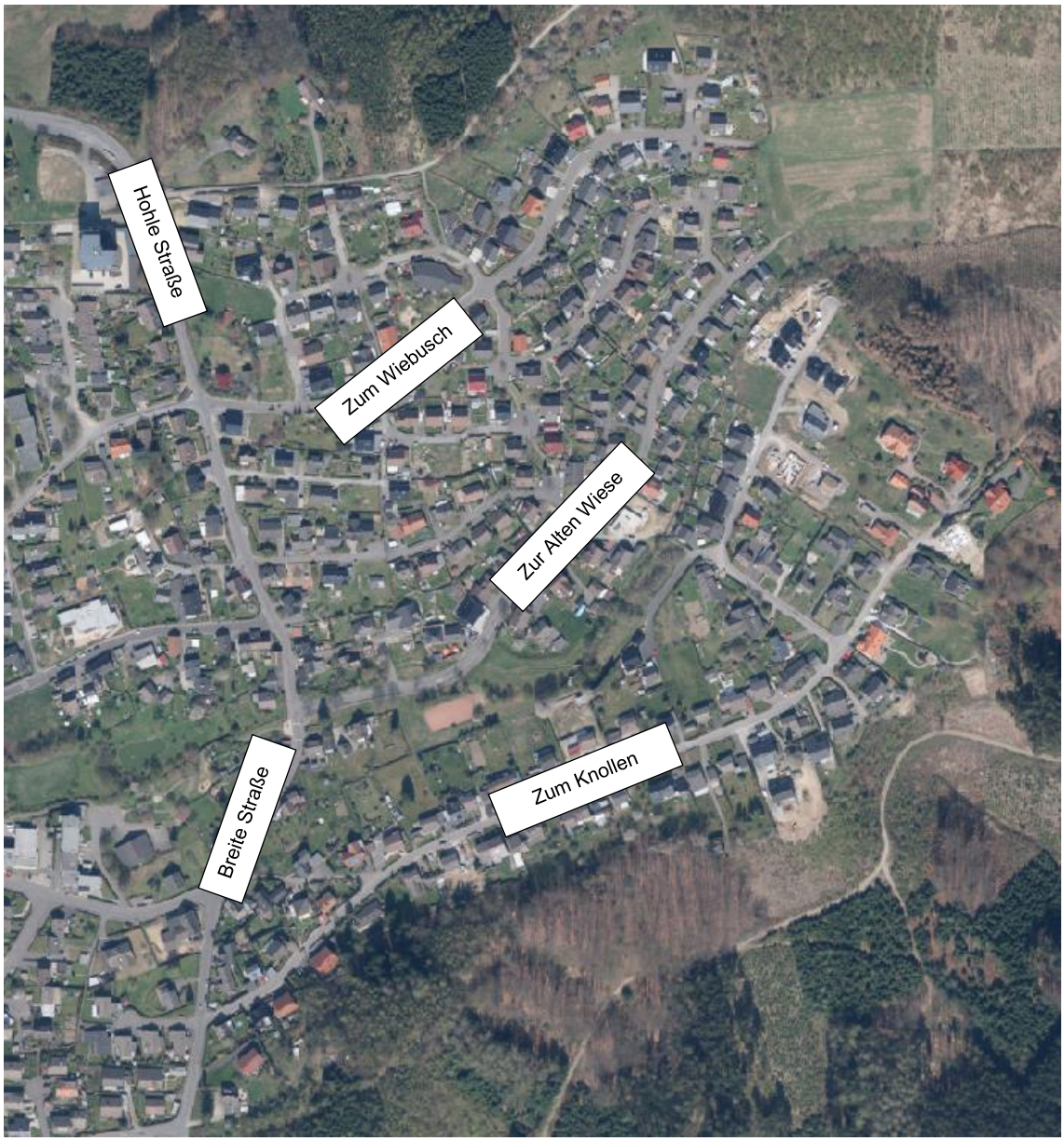


Abbildung 1: vollständig überbautes Gebiet: Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld“
Quelle: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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 des Bebauungsplanes.

Von Osten nach Westen verläuft der Leienbach durch den Aufhebungsbereich, 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 ver-

rohrt und tritt westlich der Breite Straße wieder ans Tageslicht. In westlicher Nachbarschaft des Versickerungsbeckens befindet sich ein Bolzplatz, dessen Oberfläche mit Asche belegt ist.

Die Freiflächen im Aufhebungsbereich sind – bis auf den öffentlichen Grüngürtel unterhalb der Straße Zur Alten Wiese – im Übrigen ausschließlich durch Privatgärten geprägt.

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind auf ca. 3,4 ha Waldflächen festgesetzt. Hier befinden sich im Norden und im Süden der Festsetzung „Wald“ auch Nadel- und Mischwaldflächen, mittig ist eine größere ackerbaulich genutzte Fläche vorhanden.

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[2] 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 Aufhebungsbereich 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.

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.

[2] 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[3] dem Plangebiet und der vorhandenen Bebauung angepasst. (vgl. Abb. 3, Regionalplan).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt stimmt überwiegend mit dem Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld“ (bzw. 5 Änderungen) 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.

Ebenfalls stimmen östlich im Flächennutzungsplan drei Bereiche nicht mit dem Bebauungsplan (einschl. 5. Änderungen) überein. Die Waldfläche im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan unterteilt in die Darstellung einer nördliche Wohnbaufläche (Flurstücke 896/92, 897/92, 1174/93, 1175/93), einer südliche Wohnbaufläche (193/3, 163/5, 164/1, 164/8), sowie mittig einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten (158, 1198/94, 3161, 3250, 3251). Sind die Flächen mittig unbewaldet, werden die vermeintlichen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan real durch Nadel- und Mischwald geprägt.

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

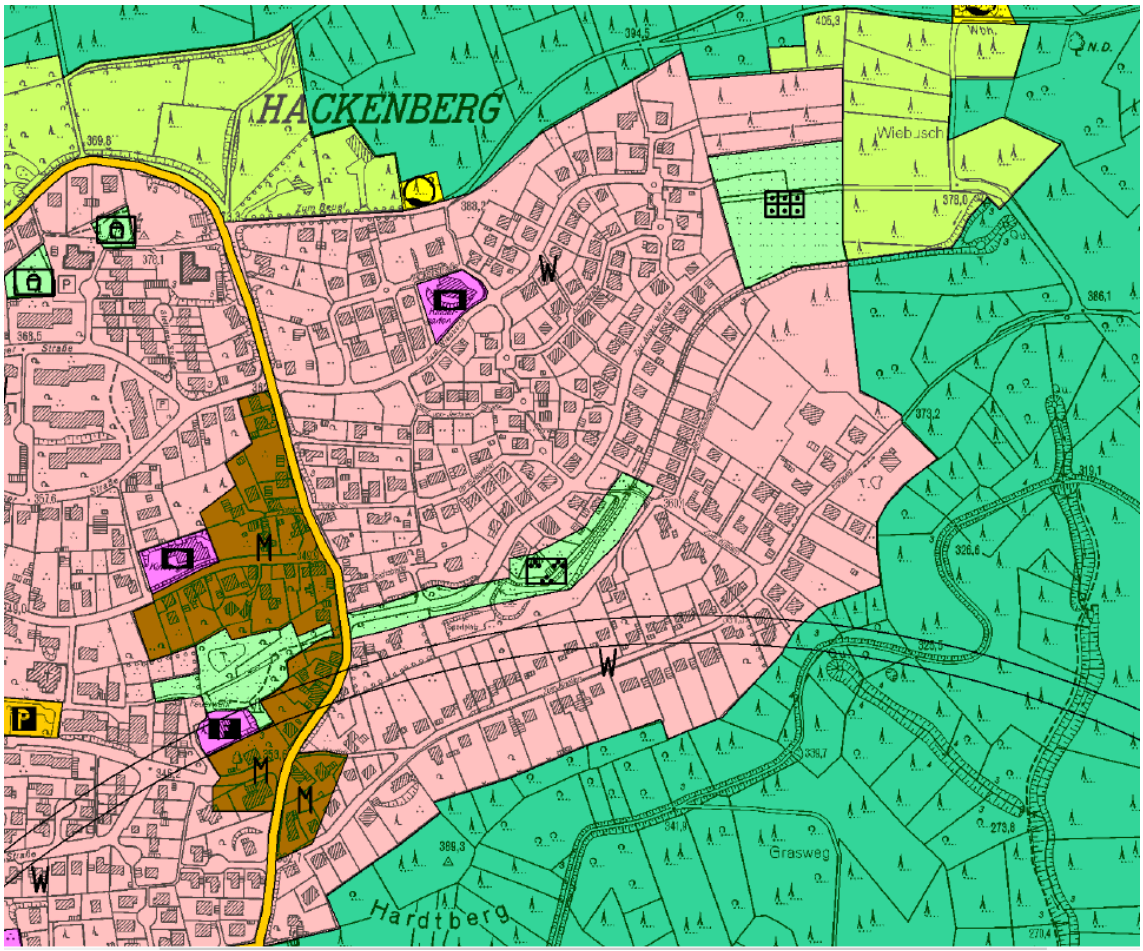


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt, Jan. 2018 – Auszug
Quelle: Stadt Bergneustadt

Für den Bebauungsplan Nr. 8 a und b einschließlich der 5 Änderungen wird aus vorgenannten Gründen (vgl. Kap. 1.1: vollständige Überbauung, Abweichung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen) ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Ohnehin wäre nach juristisch-baurechtlicher Prüfung der Bebauungsplan unwirksam[4]. Eine abschließende gerichtliche Beurteilung ist bisher jedoch nicht erfolgt.

Der Flächennutzungsplan muss 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 Aufhebung des Bebauungsplanes zu betrachten.

Im Rahmen der parallel zu erstellenden Innenbereichssatzung werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (im Bebauungsplan als Flächen für Wald festgesetzt) aber 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.

[4] Bebauungsplan Nr. 8a+b „Eichenfeld“, Prüfung Wirksamkeit des Bebauungsplanes und Anforderung Aufhebungsverfahren, Baumeister Rechtsanwälte, Münster, 12.05.2021.

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 Zum 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 ergänzt.

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 reinen Wohngebieten zur Verdichtung der Bebaubarkeit Im Plangebiet.

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

Aufgrund von Abweichungen bei der Errichtung von Wohngebäuden zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und von Verfahrens- und Formfehlern im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplan Nr. 8a und b (Verfahren zur Rechtskraft 1985/1986), festgestellt durch eine juristisch-baurechtlich Prüfung 2021[5] wird ein Aufhebungsverfahren für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 8a und b sowie der 5 Änderungen durchgeführt. Parallel soll als planersetzende positive Planungskonzeption eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3.4 Sonstige Planwerke

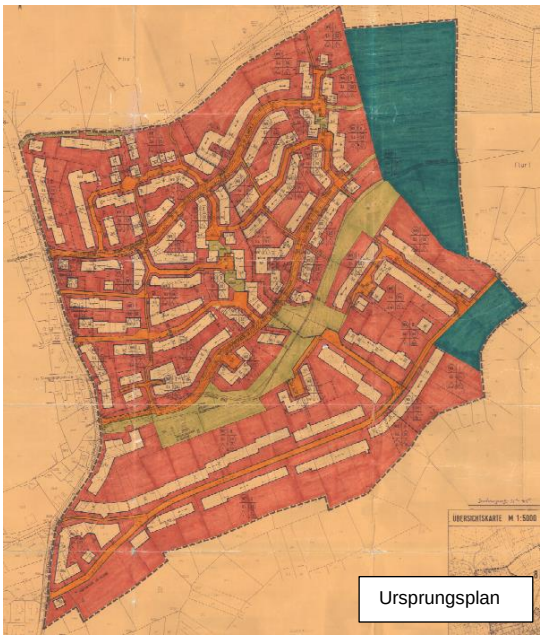
Landschaftsplan

Der Aufhebungsbereich ist als Siedlungsbereich nicht Inhalt des Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt / Eckenhagen des Oberbergischen Kreises. Auch die Waldflächen, die östlich im Bebauungsplan Nr. 8a und b als Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt sind, sind nicht Bestandteil des Landschaftsplanes.

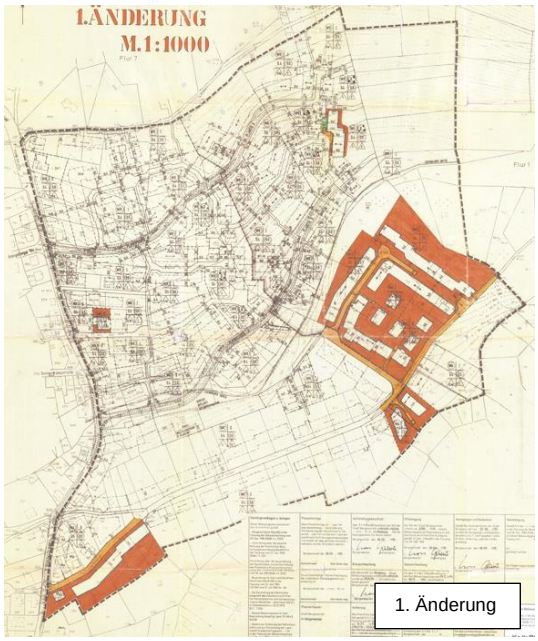
[5] Bebauungsplan Nr. 8a+b „Eichenfeld“, Prüfung Wirksamkeit des Bebauungsplanes und Anforderung Aufhebungsverfahren, Baumeister Rechtsanwälte, Münster, 12.05.2021.

4. AUFHEBUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

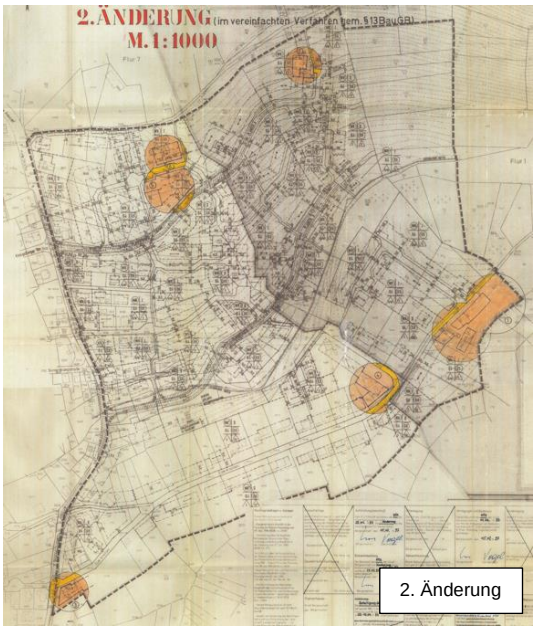
Der Aufhebungsbereich betrifft die gesamten Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a und b einschl. seiner fünf Änderungen (vgl. nachfolgende Abbildungen).



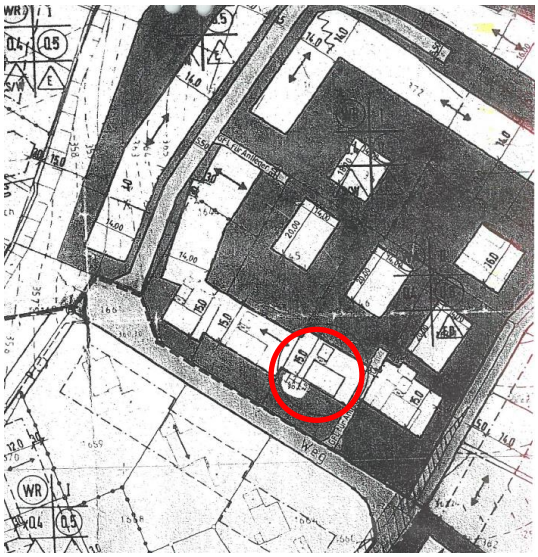
Ursprungsplan



1. Änderung



2. Änderung



3.Änderung



Abbildung 5: Ursprungsplan Nr. 8a und b und die 5 Änderungen
Quelle: Stadt Bergneustadt

Folgende Gründe sprechen für eine Gesamtaufhebung des Bebauungsplans einschl. aller Festsetzungen:

- Der Bebauungsplan Nr. 8a und b „Eichenfeld in Bergneustadt-Hackenberg ist bereits 35 Jahre alt und nahezu vollständig bebaut. Die 5 Änderungen betrafen – bis auf die 1. Änderung nur unwesentliche Teilbereiche und bezogen sich auf Erweiterungen von überbaubaren Grundstücksflächen zur partiellen Verdichtung des Gebiets.
- Darüber hinaus wurde im Zuge von Überprüfungen der Bauaufsichtsbehörde des Oberbergischen Kreises festgestellt, dass Baumaßnahmen nicht plankonform durchgeführt worden sind. Die Stadt Bergneustadt ist daraufhin zur Rechtfertigung und zum planerischen Handeln aufgefordert worden.

  Überdies wurde im Ergebnis einer juristisch-baurechtlichen Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes abgeleitet, dass der Ursprungsbebauungsplan aus 1986 in seiner Gesamtheit unwirksam sei[6]. Neben Mängel in der Ausfertigung und

[6] Bebauungsplan Nr. 8a+b „Eichenfeld“, Prüfung Wirksamkeit des Bebauungsplanes und Anforderung Aufhebungsverfahren, Baumeister Rechtsanwälte, Münster, 12.05.2021

der Verkündung sind auch planungs- und gestaltungsrechtliche Festsetzungen mit Mängeln behaftet, die in ihrer Gesamtheit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Dies führe gleichsam zur Unwirksamkeit der nachfolgenden unselbstständigen Planänderungen, da ein „Rechtmäßigkeitszusammenhang“ zwischen dem Ursprungsplan und dem jeweiligen Änderungsplan bestehe. Eine gerichtliche Beurteilung der Unwirksamkeit ist bisher nicht erfolgt.

Zur Erhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden die überwiegenden Teile des Aufhebungsbereiches in eine 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 der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorbereitet, da diese Vorgaben auch auf Basis des § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll 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

Der Bebauungsplan ist mittlerweile 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 Aufhebungsbereich ausschließlich ein- bis max. zweigeschossige Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhauscharakter entwickelt worden. Diesem Zweck dienten die Festsetzungen als reines, bzw. allgemeines Wohngebiet.

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 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 (vgl. Abb.1).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Überbauung des Plangebiets weitgehend eingehalten. Zwar regelt § 34 BauGB vor allem gestalterische Festsetzungen wie Dachformen, Firstrichtungen etc. nicht, aber aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet sind künftig baulichen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Trotz der nicht plankonformen Umsetzung des Bebauungsplanes in manchen Teilbereichen (vgl. Kap. 1.1 und 4) und der – nach juristisch-baurechtlicher Prüfung als unwirksam beurteilten Bebauungsplanes ist keine städtebauliche Unordnung im Plangebiet entstanden. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wurde gewahrt.

Zur künftigen Gewährleistung dieser Ordnung wird der Aufhebungsbereich gem. § 34 Abs. 4 BauGB als Innenbereichssatzung weitergeführt. Die Klarstellungssatzung, die die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach den tatsächlichen baulichen Verhältnissen festlegt (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), wird in Verbindung mit der sog. Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für Bereiche im Außenbereich aufgestellt. Somit wird für künftige Bauvorhaben oder Erweiterungen in der Innenbereichssatzung geregelt, dass sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind – nach jetzigem Kenntnisstand – im Plangebiet 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 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8a und b und der folgenden fünf bisher durchgeführten Änderungen 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 für Obergrenzen der 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 die Aufhebung 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.

Der Aufhebungsbereich 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.

Der Aufhebungsbereich liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Aufhebung 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.

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.

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, Rechtskraft im April 2018 wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (HKR Umwelt-Stadt-Land).

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens, welches sich aufgrund des ohnehin nahezu vollständig überbauten Baugebiets als eine planungsrechtliche Formalie darstellt, ist die

Durchführung einer Artenschutzprüfung nicht notwendig, da defacto keine Veränderungen durch die Aufhebung in einem ohnehin überplanten Baugebiet auftreten. Für weitere Bauvorhaben (im Zuge der parallelen Innenbereichsatzung) zur zusätzlichen Verdichtung des Gebiets sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens artenschutzrechtliche Prüfungen vorzunehmen.

Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald am östlichen Rand des Geltungsbereiches (ca. 3,4 ha) sind nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht mehr gesichert. Solange langfristig kein nachgewiesener Bedarf an Wohnungsbauflächen besteht – im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.2) – dienen diese Wald- und Freiflächen dem Natur- und Artenschutz, der Anreicherung durch Pflanzen und Tiere und dem Klimaschutz.

5.6 Boden / Altlasten

Boden

Im Plangebiet 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 der Aufhebung des Bebauungsplanes 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 Innenbereichssatzung nicht möglich sein.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

5.7 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes über die Breite Straße und die Hohle Straße bleibt wie heute bestehen.

5.8 Gewässerschutz

Von Osten nach Westen durch den Aufhebungsbereich 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 parallel aufzustellenden Innenbereichssatzung 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 Trennsystem. Kapazitätsprobleme bestehen nicht.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

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 die Aufhebung des Bebauungsplanes für heute bereits bebaute Flächen nichts. Für eine ohnehin nur geringfügig mögliche bauliche Verdichtung wird die Genehmigung nach § 34 BauGB (in Form einer Innenbereichssatzung) 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 Aufhebungsbereiches fortsetzen (vgl. Abb.7). Ebenso entstehen Fließgeschwindigkeiten ab Rückhaltebecken bis westlich außerhalb des Plangebietes bei extremen Regenereignissen zwischen 0,5 und 2,0 m/s.

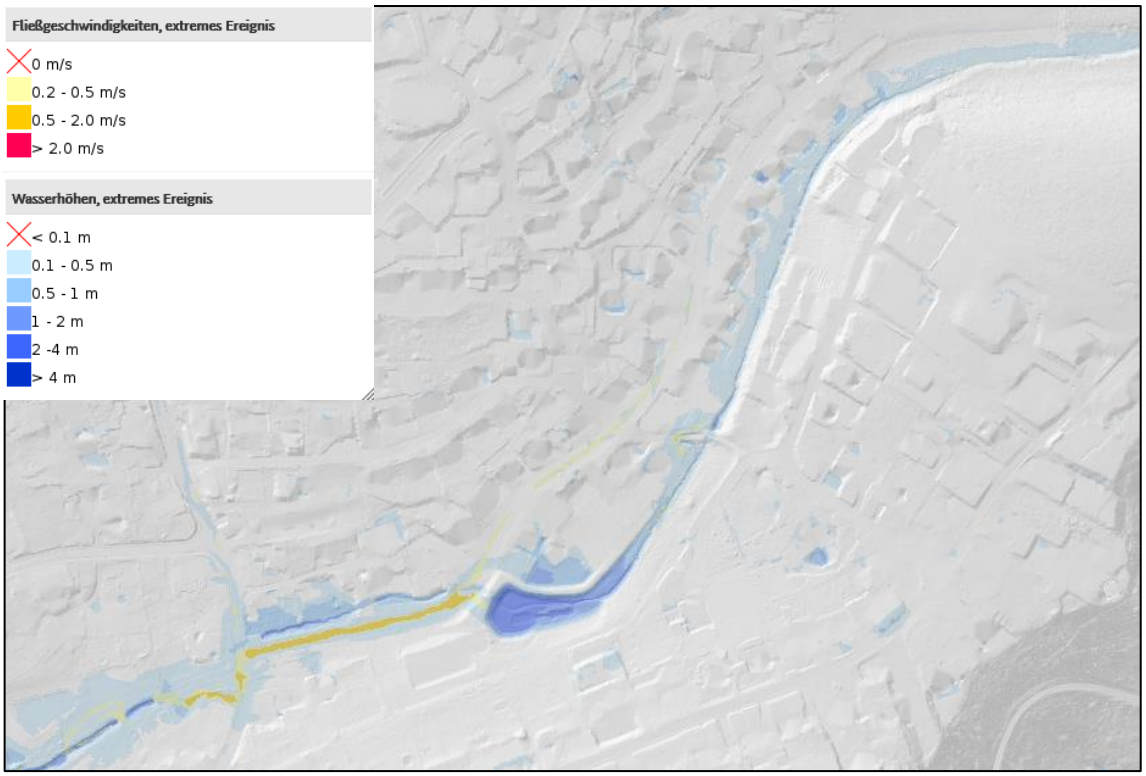


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte, extremes Ereignis Leienbach
Quelle: © GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

Da im Bebauungsplan Nr. 8a und b bisher keine Festsetzungen oder Aussagen zum Hochwasserschutz erfolgt sind – lediglich ein Planeinschrieb „Bereich geplante Regenrückhaltung“ – ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nichts in Bezug auf den Hochwasserschutz sowie der Hochwasservorsorge. Jedoch 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 Aufhebungsbereich ist ca. 30,7 ha groß.

Bergneustadt und Aachen, im Mai 2022

Bergneustadt, den

_____

Matthias Thul
(Bürgermeister)