

**Bebauungsplan Nr. 71**  
**der Stadt Bergneustadt**  
**„Im Stadtgraben“**

Abwägungsvorschläge  
(lfd. Nrn. 1-9)

zu den eingegangenen Anregungen  
aus der frühzeitigen Beteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
und  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

## **1. Aggerverband, Schreiben vom 17.11.2021**

- 1.1 Unter Bezugnahme auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen aus Sicht der Abwasserbehandlung mit, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 71, Im Stadtgraben bestehen. Das Plangebiet ist im Netzplan 2021 als Mischsystem enthalten.

Planerische Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

- 1.2 Aus Sicht des Bereiches Gewässerentwicklung und -unterhaltung bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann wenden Sie sich bitte an Frau Funk (Gewässerentwicklung) unter der Telefon-Nr. 02261/361142 oder Herrn Gorres (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr. 02261/361160.

Planerische Stellungnahme:

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

## **2. Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau), Schreiben vom 03.12.2021**

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Emil I“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Planerische Stellungnahme:

Im Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis auf das ehemalige Bergwerksfeld „Emil I“ aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

**3. Bezirksregierung Köln, Dezernat 25, Schreiben vom 20.12.2021**

Seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.

Daher wird Fehlanzeige angemeldet.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

**4. Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 26.11.2021**

Mit Ihrem Schreiben vom 09.11.2021 übersandten Sie mir die Unterlagen zum oben genannten Verfahren. In dem Verfahren erkenne ich keine Betroffenheit der Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

**5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 10.11.2021**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

**6. Industrie- und Handelskammer zu Köln, Schreiben vom 29.11.2021**

Es ist geplant, Wohnbebauung auszuweisen.

Unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Unterlagen, sehen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Belange der gewerblichen Wirtschaft nicht berührt. Die IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg, hat daher gegen diese Bauleitplanung keine Bedenken.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

**7. LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 22.12.2021**

Für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen.

Wie Sie der beigefügten archäologischen Bewertung entnehmen können, ist insbesondere in der östlichen Hälfte der Planfläche bei entsprechenden Erdbewegungen mit der Aufdeckung von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.

Es ist daher innerhalb des Plangebietes in den noch ungestörten Flächen von einer guten Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz auszugehen, die erhaltenswert ist und bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht deshalb zunächst Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) voraus. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 11 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Bebauung am Bestand ermöglicht werden. Wie erwähnt, ist nicht auszuschließen, dass dadurch archäologische Relikte angeschnitten und beeinträchtigt werden. Die damit grundsätzlich bestehenden Bedenken gegen die Planung können — bei Inkaufnahme der Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit — nur dadurch ausgeräumt werden, dass die in der östlichen Hälfte der Planfläche nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durch eine archäologische Fachfirma begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW hat derjenige, der ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren kann nur durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (aufschiebende Bedingung) dergestalt erreicht werden, dass die

Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass der Bauantrag der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen sind und mit den Erdeingriffen erst begonnen werden darf, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Es muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

### **Archäologische Bewertung (08.12.2021)**

In Bergneustadt ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans' Nr. 71 - Im Stadtgraben kleinteilige Wohnbebauung und deren Erschließung geplant.

Die östliche Hälfte der Fläche liegt im Bereich des vermuteten Bodendenkmals spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Altstadt Bergneustadt. In diesem Bereich besteht daher eine konkrete Befunderwartung.

Bergneustadt ist die älteste Stadt des oberbergischen Kreises. Sie gehört mit Wipperfürth, Lennep und Lüdenscheid in die Reihe der landesherrlichen Städtegründungen des 13. Jahrhunderts im bergisch-märkischen Raum. Graf Ebergard II von der Mark (1277-1308) ließ die Feste „Nyerstat“ zur Sicherung seiner märkischen Landeshoheit an der Grenze zur Grafschaft Berg errichten.

Die auf einem Bergsporn gelegene Altstadt vermittelt noch heute einen festungsartigen Charakter. 1302/35 erhielt der Ort die Stadtrechte. Zu diesem Zeitpunkt wird auch die Stadtmauer errichtet worden sein, die zwar obertätig nicht mehr erkennbar ist, deren Fundamente sich aber noch im Untergrund erhalten haben. Im Südosten des Stadtgebietes lag die mittelalterliche Burg mit Bergfried und Eckturm, nördlich davon das alte Rathaus und die Burgkapelle, an deren Stelle die heutige evangelische Kirche steht. Im 15./16. Jahrhundert war die Umgebung von Bergneustadt, nahe an der bergischen Eisenstraße Remscheid-Siegen und der märkischen Eisenstraße gelegen, eine Stätte der Erzgewinnung und der Ort ein Zentrum der Metallverarbeitung. 1634 und 1636 wütete die Pest in Bergneustadt; 1644 wurde die Stadt von schwedischen Truppen besetzt und teilweise zerstört. Nach den Stadtbränden von 1717 und 1742 wurde Bergneustadt zu einem unbedeutenden bäuerlichen Dorf, das sogar vorübergehend, von 1808 bis 1857, die Stadtrechte verlor.

Durch zahlreiche Stadtbrände (1548, 1595, 1717, 1742, 1746, 1784, 1828, 1836) ist die ältere, bürgerliche Bebauung vollständig zerstört; die erhaltene historische Bebauung stammt aus der zweiten Hälfte des 18. und 19. Jahrhundert. In den nicht tiefgründig zerstörten Arealen und den Hinterhofbereichen ist von einem gut erhaltenen Bodenarchiv auszugehen: Bei Bodeneingriffen sind mittelalterlich-neuzeitliche Siedlungsbefunde und -funde zu erwarten.

Auftreten können Befunde des Befestigungsausbaus oder der Siedlungsentwicklung, bspw. Baubefunde wie Pflasterungen, Fundamente und Keller, wirtschaftliche und hauswirtschaftliche Anlagen wie Wasserleitungen, Brunnen, Latrinen und Abfallgruben sowie archäologisch relevante Schichten, Bodenveränderungen und Funde, die im Zusammenhang mit den Siedlungsaktivitäten und der historischen Entwicklung der Stadt entstanden bzw. in den Boden gelangten.

Prinzipiell erfüllt die historische Altstadt von Bergneustadt die Voraussetzungen zur Eintragung als Bodendenkmal. Da es sich zum jetzigen Zeitpunkt lediglich um ein vermutetes Bodendenkmal

handelt, sollten alle Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches bodendenkmalpflegerisch abgestimmt werden.



#### Planerische Stellungnahme:

In der östlichen Hälfte des Planbereichs wird eine gut erhaltene Bodendenkmalsubstanz vermutet, die aus bodendenkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert ist. Im Bebauungsplanentwurf wird die festgesetzte private Grünfläche auf den betroffenen Bereich ausgeweitet, sodass der Bereich vollständig in einer privaten Grünfläche liegt, in der eine Bebauung unzulässig ist in dem somit grundsätzlich nicht mit umfangreichen Erdbewegungen zu rechnen ist. Darüber hinaus wird im Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, bis zum Zeitpunkt der Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und bis zum Zeitpunkt der Sicherung möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler im Bebauungsplangebiet unzulässig sind.

Ferner wird im Bebauungsplans Nr. 71 darauf hingewiesen, wie mit potenziell denkmalschutzrechtlich bedeutsamen Bodenfunden im Rahmen von Bodenbewegungen im Plangebiet umzugehen ist.

Darüber hinaus ist die Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt vom 6. März 1990, deren Geltungsbereich sich auch auf das Plangebiet erstreckt bzw. die Umgrenzung von „Erhaltungsbereichen, die dem Denkmalschutz unterliegen“, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Denkmalbereichssatzung umfasst u. A. auch die Abhänge des Bergsporns und stellt diese unter Schutz. Insbesondere Änderungen von baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen unterliegen hier der Genehmigungspflicht nach § 9 DSchG NRW.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 sind somit bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Vorschriften des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Um die Belange des Denkmalschutzes in einem ausreichenden Maß zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan Nr. 71 von der in § 9 Abs. 2 BauGB verankerten Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Durch die Festsetzung werden eine Schädigung oder der Verlust von potenziell

bodendenkmalpflegerisch wertvollen Funden vermieden. Als Folgenutzung ist jene nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 zulässige Nutzung festgesetzt (hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage im Osten sowie Allgemeines Wohngebiet im Westen). Um die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung zu gewährleisten, unterliegt lediglich die östliche Hälfte des Plangebiets, dieser Vorgabe. Dadurch wird ein potenziell unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Grundgesetz vermieden und gleichzeitig den Anregungen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege entsprochen.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 71 werden die Hinweise bezüglich von Bodendenkmälern entsprechend der angeregten Inhalte angepasst und es wird ausdrücklich auf die Meldepflicht und Erhaltungspflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen. Zusammen mit der bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB sind die Belange des Bodendenkmalschutzes im Rahmen der Planaufstellung damit angemessen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung, eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird für den östlichen Plangebietsteil berücksichtigt. Zudem wird der gesamte Bereich des vermuteten Bodendenkmals als private Grünfläche festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

**8. Oberbergischer Kreis (Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität), Schreiben vom 09.12.2021**

**8.1 Landschaftspflege/Artenschutz**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf zum BP Nr. 71 „Im Stadtgraben“, der Stadt Bergneustadt, keine grundsätzlichen Bedenken aus landschaftspflegerischer Sicht.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

**8.2. Umweltamt**

**8.2.1 Gewässerschutz**

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Aufstellung des BP71 „Im Stadtgarten“ da wasserwirtschaftliche Belange (z.B. Gewässer, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet) nicht betroffen sind.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

### **8.2.2 Kommunale Abwasserbeseitigung**

Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken, wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

1. Die Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser) ist entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Bergneustadt an die städtische Kanalisation ordnungsgemäß anzuschließen.
2. Sollte das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Bodenzone versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten nachzuweisen.
3. Bei punktueller Einleitung in den Untergrund ist ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag rechtzeitig vor Baubeginn bei der UWB einzureichen.

Planerische Stellungnahme:

Die Hinweise und Vorgaben sind auf der Genehmigungsebene durch die Bauherrschaft zu berücksichtigen.

Die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist in der Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt geregelt.

Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der geltenden Rechtsnormen zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

### **8.2.3 Bodenschutz**

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:



#### **8.2.4 Immissionsschutz**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Im Stadtgraben“, keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert. Bei Rückfragen stehen die Sachbearbeiter unter den entsprechenden Nebenstellenummern zu weiteren Auskünften gerne zur Verfügung.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

#### **8.3 Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz**

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Allgemeines Wohngebiet WA: min. 800 l/min

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Planerische Stellungnahme:

Die Einhaltung von Brandschutzbestimmungen und eine ausreichende Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Planverwirklichung auf Grundlage der geltenden Rechtsnormen sicher zu stellen bzw. nachzuweisen. Aufgrund der geringen Größe des Planbereichs und der Lage in einem voll erschlossenen Siedlungsbereich wird davon ausgegangen, dass die benötigte Löschwassermenge vorgehalten werden kann.

Die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen im Plangebiet ist von der Straße „Im Stadtgraben“ für den Rettungsdienst und die Feuerwehr gegeben.

Die Einhaltung von Brandschutzbestimmungen ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren von den jeweiligen Vorhabenträger:innen nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

**9. Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 08.12.2021**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Planerische Stellungnahme :

Es werden keine Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**