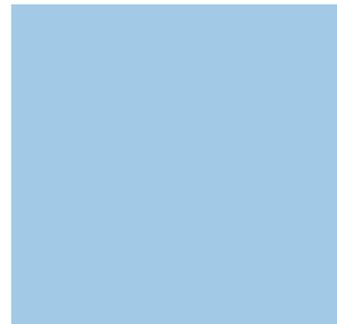




Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 71 „Im Stadtgraben“

Begründung zum Entwurf, Oktober 2022





Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung, Geltungsbereich	1
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Verfahren	2
1.4	Realnutzung	2
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan Nr. 22 - Altstadt	4
2.4	Denkmalbereichsatzung - Altstadt	4
2.5	Bodendenkmalpflege	5
2.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Masterplan Grün	6
2.7	Verkehrliche Erschließung	6
2.8	Ver- und Entsorgung	7
2.9	Infrastruktur	7
2.10	Baugrund	7
2.11	Immissionsvorbelastung	7
2.12	Umweltbelange	7
2.13	Artenschutz	8
3	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	9
3.1	Grundzüge der Planung – städtebauliches Konzept	9
3.2	Art der baulichen Nutzung	9
3.3	Mindestgröße von Baugrundstücken	10
3.4	Bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	10
3.5	Maß der baulichen Nutzung	11
3.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	11
3.7	Garagen und Carports, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	12
3.8	Private Grünfläche	12
3.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
3.11	Räumlicher Geltungsbereich	13
3.12	Örtliche Bauvorschriften	13
3.13	Nachrichtliche Übernahme	14
3.14	Hinweise	14
3.15	Bebauungsplandarstellung und Flächenbilanz	14



4	Umweltbelange	16
4.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	16
4.2	Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzausweisungen	16
4.3	Schutzgut Tierwelt, artenschutzrechtliche Belange	16
4.4	Schutzgut Boden	17
4.5	Schutzgut Fläche	17
4.6	Schutzgut Wasser	17
4.7	Schutzgut Klima und Luft	17
4.8	Kultur und sonstige Sachgüter	17
4.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	17



1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung, Geltungsbereich

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Zur Sicherung, Erhaltung und Pflege des historischen Stadtbildes der Altstadt von Bergneustadt wurde bereits im Jahr 1990 die Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ nach § 5 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) erlassen. Durch die weitgehend unbebauten Hangbereiche des Bergsporns ist der Festungscharakter der Altstadt auch heute noch erkennbar und ihr ursprünglicher Nutzen als Grenzsicherung des ehemaligen märkischen Gebiets nachvollziehbar. Neben der historischen Bausubstanz und dem Grundriss sind auch diese Hänge Teil des bedeutenden Zeugnisses der Stadtgeschichte Bergneustadts.

In diesem Sinne sollen die Rahmenbedingungen für die künftige städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 71 – Im Stadtgraben festgelegt werden. Dieser soll eine wohnbauliche Nutzung ermöglichen. Die zukünftige Bebauung soll kleinteilig und der Umgebung angepasst sein, damit der Charakter und die jetzigen Sichtbeziehungen zur historischen Altstadt erhalten bleiben können.

Für die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung werden planerisch folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung der Erlebbarkeit des historischen Stadtbildes der Altstadt durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
- Bauliche Nutzung im Sinne eines Wohngebiets, die sich gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt
- Lockere und kleinteilige Bauweise unter Berücksichtigung der topografischen und klimatischen Verhältnisse

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Plangebiet aktuell nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Bestimmungen der Denkmalbereichssatzung. Die planungsrechtliche Situation im Plangebiet kann derzeit nur bedingt eine geordnete städtebauliche

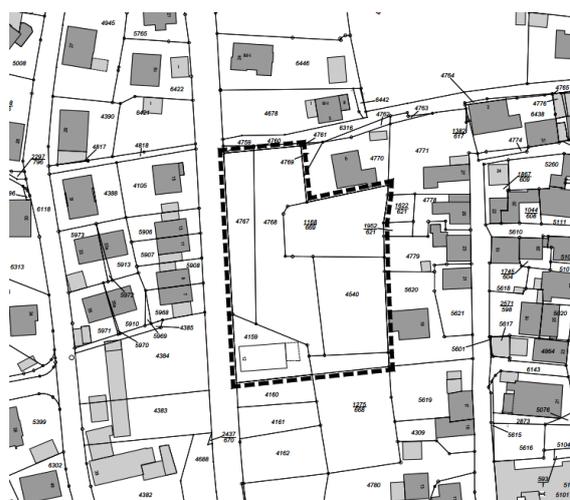
Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten, die auch den Zielen der Denkmalbereichssatzung und dem Erhalt der Sichtbeziehungen Rechnung trägt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 ist somit erforderlich, um die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich zu sichern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 liegt in der Gemarkung Bergneustadt (054202) und beinhaltet in der Flur 6 die Flurstücke 4767, 4768, 4159, 4540 und 1168/669 aus Flur 006. Die Fläche gehört zum westlichen Hangbereich des Bergsporns, der einen Teil des historischen Stadtbildes der Altstadt von Bergneustadt bildet.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Im Stadtgraben“, im Norden durch die Wohnstraße „Am alten Friedhof“ und im Osten durch die Grundstücksflächen und die bestehenden Gebäude, die über die Wallstraße erschlossen sind, begrenzt. Südlich grenzen teilweise brachliegende Freiflächen sowie Flächen, die derzeit als Kfz-Werkstatt genutzt werden, an das Plangebiet an. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,4 Hektar (ha). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 (ohne Maßstab)



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



1.3 Verfahren

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. Juni 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 – Im Stadtgraben gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen.

Die grundlegenden Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 der Stadt Bergneustadt gegeben:

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum Bergneustadts und umfasst einen Teilbereich der westlich gelegenen Freiflächen der Bergspornhänge, die nach ihrer Lage und Größe dem gemeindlichen Siedlungsbereich zuzurechnen sind. Der Plangelungsbereich liegt somit innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 71 schafft in seinem räumlichen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung und dient somit der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

In § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB werden zwei Fallkonstellationen unterschieden, in denen das beschleunigte Verfahren grundsätzlich anwendbar ist:

- Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²
- Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer Fläche von rund 1.957 m² festgesetzt. Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ausgeschöpft. Damit ergibt sich rechnerisch eine zulässige Grundfläche von ca. 783 m², die deutlich unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 71 werden ferner keine Vorhaben ermöglicht, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht (UVP) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Für den Bebauungsplan Nr. 71 – Im Stadtgraben sind damit die grundlegenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

1.4 Realnutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend unbebaute Fläche, auf der sich im südlichen Teilbereich ein Wohngebäude befindet. Die Fläche ist dem Bereich der westlichen Steilhänge des Bergsporns zuzuordnen und weist im östlichen Plangebietsteil einen flächendeckenden Gehölzbestand auf. Die Vegetation besteht aus einer Mischung von Laub-, Obst- und Nadelbäumen sowie dichtem Strauchwerk im Unterholz.

Das Geländeniveau des Plangebiets liegt zwischen rund 231 m und 237 m über Normalhöhennull (NHN), wobei ein grundsätzlicher Anstieg in nördlicher Richtung und in Richtung Altstadt konstatiert werden kann. Im Mittel weist das im Wesentlichen von Süden nach Norden ansteigende Gelände einen Höhenunterschied von etwa sechs Metern auf.

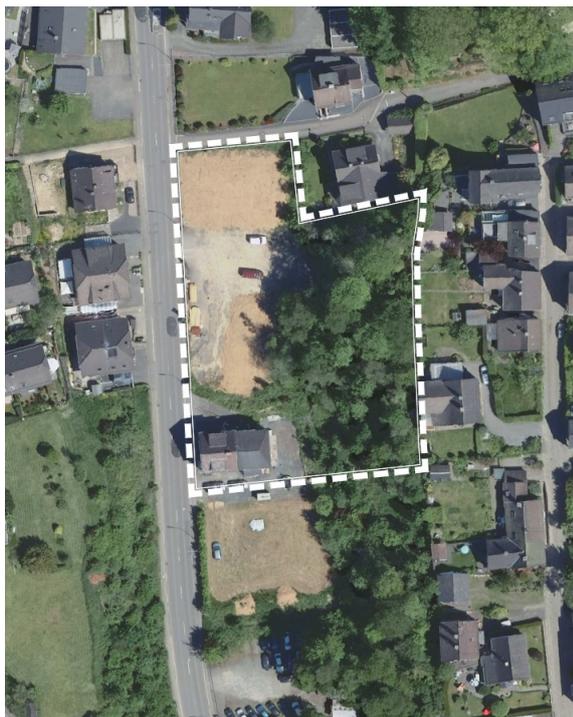
Aufgrund der Hanglage des Bergsporns steigt das Gebiet zudem in östlicher Richtung leicht an, wobei die Gebäude der historischen Altstadt in der Wallstraße bereits auf einem Geländeniveau von ca. 249 m ü. NHN liegen. Dadurch bildet sich ein Höhenversatz von etwa 10 m Höhe zwischen dem tiefer gelegenen Plangebiet und der Altstadt auf dem Bergsporn. Durch die Hanglage am Bergsporn entstehen ausgehend vom Plangebiet markante Sichtbeziehungen auf die denkmalgeschützte Altstadt Bergneustadts.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist, neben dem evangelischen Altenpflegeheim im Norden, überwiegend durch kleinteilige Wohnbebauung



geprägt. Im Osten erstreckt sich die Altstadt Bergneustadts, während sich im Süden in Richtung Hauptstraße eine gewerbliche Nutzung (Getränkemarkt) und das Heimatmuseum von Bergneustadt befinden.

Abbildung 2: Luftbild



Quelle: Orthophoto: Digitale Orthophotos (2022)
Grundlage © Geobasis NRW 2022
(https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop)

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben

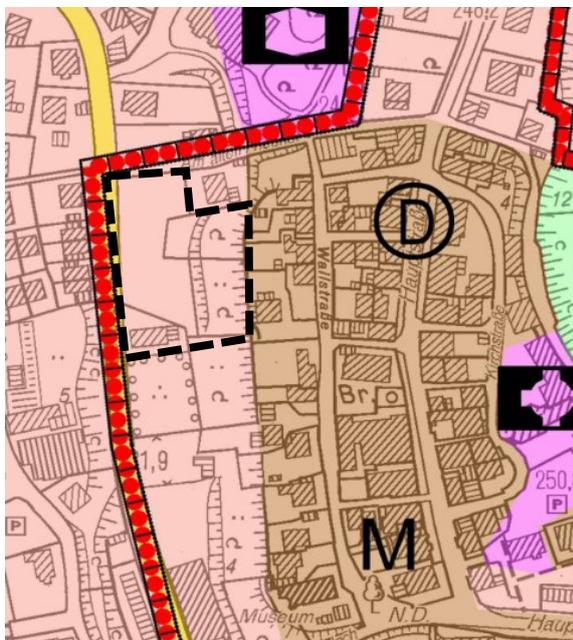
2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergneustadt aus dem Jahr 1982 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 71 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Abbildung 3: Darstellungen des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Grundlage @ Geobasis NRW 2018, Stadt Bergneustadt (FNP)

2.3 Bebauungsplan Nr. 22 - Altstadt

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Plangebiet aktuell nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Bestimmungen der Denkmalbereichssatzung.

Am 28. Februar 2018 hatte der Rat der Stadt Bergneustadt beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 - Altstadt aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckte sich auf die gesamte Altstadt von Bergneustadt, einschließlich der Flächen am Fuß des Bergsporns, zu denen auch das Bebauungsplangebiet Nr. 71 gehört.

Die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 - Altstadt wurde, nach Durchführung der Offenlage im Zeitraum vom 6. Februar 2020 bis 13. März 2020, eingestellt und wird nicht weiter verfolgt.

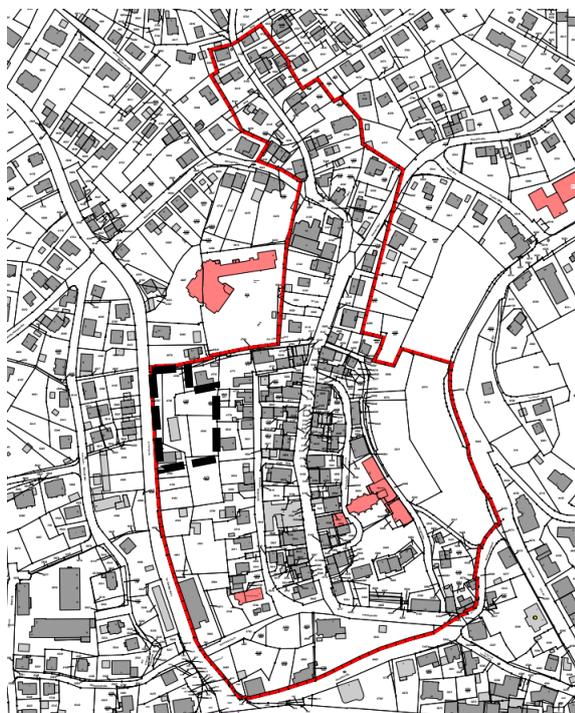
2.4 Denkmalbereichssatzung - Altstadt

Die Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt vom 6. März 1990 umfasst den ursprünglichen Altstadtkern einschließlich eines Teils der nördlich anschließenden Bebauung, die insbesondere entlang der Hauptstraße stellenweise ebenfalls historische Bausubstanz aufweist. Darüber hinaus sind die östlichen, südlichen und westlichen Abhänge des Bergsporns unter Schutz gestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung wird begrenzt

- im Westen von der Straße „Im Stadtgraben“, die identisch mit der Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Nr. 71 ist,
- im Süden von der Hauptstraße
- im Osten von den Straßen „Am freien Stuhl“ und Talstraße und
- im Norden durch die nördliche Fortführung der Hauptstraße bis einschließlich der Grundstücke „Hauptstraße 63“ und „Hauptstraße 76“.

Abbildung 4: Lage des Plangebiets innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Denkmalbereichs (rote Linie)



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

Grundlage der Unterschutzstellung im Jahr 1990 bildete ein Fachgutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege des Landschaftsverbands Rheinland vom 1. Juli 1986 (*Rheinisches Amt für Denkmalpflege Landschaftsverband Rheinland: „Gutachten betr. den Denkmalbereich Bergneustadt, Oberbergischer Kreis“, 1. Juli 1986*).

In diesem Gutachten werden vor allem folgende Aspekte für die Begründung des Denkmalbereichs vorgebracht:

- Die durch die überwiegend unbebauten Abhänge des Bergsporns wahrnehmbare exponierte Lage der Altstadt, welche den ursprünglich wehrhaften Charakter der Stadt verdeutlicht
- Der regelmäßige Stadtgrundriss als Beispiel für eine planmäßige Stadtgründung der Zeit um 1300

- Das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt mit den historischen Fachwerkhäusern

Zum Schutz des historischen Erscheinungsbilds der Altstadt sind im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung die Vorschriften des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes anzuwenden. Änderungen von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen i. S. d. § 9 DSchG NRW unterliegen somit der Genehmigungspflicht der Stadt Bergneustadt als zuständige Untere Denkmalbehörde.

2.5 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Im Stadtgraben“ ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern, insbesondere Überresten der historischen Stadtmauer, zu rechnen. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerreste, Einzelfunde oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath bzw. der Unteren Denkmalbehörde – Stadt Bergneustadt – nach den §§ 15 und 16 DSchG NRW anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

Bauanträge und sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen und Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Durch die Untere Denkmalbehörde wird in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

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



Mit Erdingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Masterplan Grün

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

Im Zuge des Masterplans wurden unter anderem Maßnahmen für eine Aufwertung der westlichen und östlichen Hangbereiche des Bergsporns erarbeitet. Für den westlichen Hang, der einen Bereich des Plangebiets darstellt, sind von besonderer Relevanz der Erhalt der naturnahen Bepflanzung und die Planung einer von Norden nach Süden verlaufenden Wegeverbindung.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts/Masterplan Grün (ISEK) sind in nachfolgenden Planungen im Sinne von § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 71, dessen Regelungen eine Umsetzung des ISEKS ermöglichen bzw. ihr nicht entgegenstehen dürfen.

Abbildung 5: Umgestaltung des westlichen Hangs (Vorentwurf)



Quelle: Wüdrich Landschaftsarchitekten

2.7 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung an die Kölner Straße (Bundesstraße 55) gewährleistet, die durch das südlich in ca. 200 m Entfernung gelegene Stadtzentrum verläuft. Die Bundesstraße 55 erfüllt wesentliche regionale Verbindungsfunktionen und bindet das Plangebiet an die Bundesautobahnen BAB 4 im Südwesten und die BAB 45 im Nordosten des Stadtgebiets an.

Aus dem vorhandenen Straßennetz wird das Plangebiet unmittelbar über die Straße „Im Stadtgraben“ erschlossen.



Derzeit wird davon ausgegangen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus etwa drei bis sechs neuen Wohneinheiten im bestehenden Straßennetz bewältigt werden kann und nicht zu Beeinträchtigungen der Anwohnerschaft führen wird.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Umbaumaßnahmen an der Straße „Im Stadtgraben“ erforderlich.

2.8 Ver- und Entsorgung

Da sich das Plangebiet in einem voll erschlossenen und bebauten Umfeld befindet, wird derzeit davon ausgegangen, dass die Versorgung des Gebiets mit Strom/Gas, Wasser/Löschwasser und Kommunikationsleitungen über Ausbau und Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturleitungen gewährleistet werden kann - vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und ggf. einer Detailprüfung im weiteren Planverfahren.

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

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) unkritisch machbar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Grundwassermessstellen und/oder Oberflächengewässer sind weder vorhanden noch werden sie durch die Bauleitplanung berührt.

2.9 Infrastruktur

In der Stadt Bergneustadt sind sämtliche (weiterführenden) Schularten vertreten. Die nächstgelegene Gemeinschaftsgrundschule befindet sich in etwa 1 km Entfernung zum Plangebiet. Es wird davon ausgegangen, dass der entstehende zusätzliche Bedarf an Schul- und Betreuungsplätzen aus der Entwicklung von voraussichtlich vier Wohngebäuden (mit insgesamt etwa acht Wohneinheiten) in vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann.

Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, Arztpraxen sowie sonsti-

ge Dienstleistungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc. befinden sich im nahegelegenen Stadtkern. Dort besteht außerdem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Gummersbach Bf. (etwa 20 Min. Fahrzeit), wo es eine anschließende Verbindung mit der Regionalbahn nach Köln Hbf. gibt.

2.10 Baugrund

Den privaten Grundstückseigentümer:innen wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen feststellen zu lassen.

2.11 Immissionsvorbelastung

Eine Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrs(lärm)immissionen der unmittelbar angrenzenden verlaufenden Kreisstraße K 23 „Im Stadtgraben“ sowie sonstiger nahegelegener Verkehrswege ist anzunehmen.

2.12 Umweltbelange

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. A. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 71 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB bei der Bebauungsaufstellung abgesehen.

Gleichwohl sind die Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB wird ungeachtet des beschleunigten Verfahrens durchgeführt.



Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend ist die vorliegende Bauleitplanung nicht mit einem Ausgleichserfordernis im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verbunden.

2.13 Artenschutz

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung ist im Sinne von § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zu legen und muss bis Anfang März abgeschlossen sein.

Sollte die Baufeldräumung zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich sein, ist vor Ort zu geeigneter Zeit fachlich qualifiziert zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge einer zeitlich vorgezogenen Baufeldräumung ausgeschlossen werden können.



3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Grundzüge der Planung – städtebauliches Konzept

Entsprechend der Planzielsetzung, eine Bebauung mit Erhalt der Sichtbeziehungen zur exponierten Lage der historischen Altstadt zu ermöglichen, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet.

Das Konzept verfolgt das Ziel, dass sich die Neubebauung in das überwiegend kleinteilig bebaute (Wohn-) Umfeld entlang der Straße „Im Stadtgraben“ einfügen soll. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt auf einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche. Die Gebäudeanordnung sowie die Ausrichtung der Gärten sind möglichst in Richtung Süden orientiert, um eine optimierte Belichtung der Aufenthaltsflächen und die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu fördern. Im Plangebiet können Wohngebäude als Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten entstehen. Die aufgelockerte Bauweise gewährleistet die Sichtbeziehung auf den Bergsporn. Ergänzend dazu wird durch die Festsetzung der maximalen baulichen Höhe der geplanten Baukörper die denkmalgeschützte Silhouette der Altstadt geschützt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über die Straße „Im Stadtgraben“ gesichert. Die oberirdische Anordnung der Pkw-Stellplätze mit je 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 71 setzt in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung berücksichtigt die vorherrschende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets und die planerische Absicht der Plangeberin, Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtzentrum zu aktivieren.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden von den gemäß § 4 Abs. 2 und 3 allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die der Versorgung des

Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen berücksichtigt die Erschließungssituation sowie die Lage in einem baulich und gestalterisch kleinteilig strukturierten Umfeld. Ziel der Plangeberin ist es dabei, potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen und die Verkehrsbelastung auf bestehenden Straßen, die der äußeren Erschließung des Plangebiets dienen, auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Ferner würde sich eine mit den ausgeschlossenen Nutzungsarten ggf. verbundene größere Baumasse nicht in das Ortsbild im Plangebietsumfeld einfügen, das im Schwerpunkt durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie die Silhouette der historischen Altstadt geprägt wird.

Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt. Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass im Stadtgebiet von Bergneustadt andere Standorte vorhanden sind, an denen die Ansiedlung der im Bebauungsplan Nr. 71 ausgeschlossenen Nutzungen möglich ist.

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf höchstens zwei beschränkt. Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, die der Baustruktur des Umfelds entspricht. Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen begründet sich außerdem in der planerischen Zielsetzung, am Fuß des Bergsporns eine Bebauung zu ermöglichen, bei der Sichtbeziehungen auf die historische Altstadt erhalten bleiben und die sich in die ebenfalls aufgelockerte (Wohn-) Bebauung im direkten Plangebietsumfeld städtebaulich einfügt.

Mit Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen wird gleichzeitig die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze reduziert, die regelmäßig zu einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad von Grundstücksflächen und damit zu einem erhöhten Eingriff in Boden und Fläche führen.



Durch das Zusammenwirken der Beschränkung bei der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäudeform (Einzelhäuser) soll eine dem Umfeld angepasste Neubebauung erreicht und planerisch unerwünschte und nicht vertretbare Wohndichte im Plangebiet vermieden werden.

Für das zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Plangebiet vorhandene Wohngebäude sieht der Bebauungsplan Nr. 71 einen sog. erweiterten Bestandsschutz vor.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird davon ausgegangen, dass Gebäude und Wohnnutzung „Im Stadtgraben“ Hausnummer 12 formell legal genehmigt sind und Bestandsschutz genießen. Genehmigungsbedürftige Nutzungsänderungen und bauliche Veränderungen werden künftig den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 71 unterliegen.

3.3 Mindestgröße von Baugrundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Mindestgrößen für Grundstücke mit Wohngebäuden einzuhalten sind:

- Einzelhäuser mindestens 500 m²

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ausnahmsweise jeweils um bis zu maximal 10 % unterschritten werden dürfen, wenn

- die Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße zu einer offenbar nichtbeabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit den Festsetzungen wird die planerische Zielsetzung verfolgt, eine aufgelockerte Bebauung in dem neuen Wohnquartier am westlichen Rand der Altstadt zu schaffen. Da die Wohnqualität nicht nur vom Verhältnis der Bebauung zur Grundstücksgröße, sondern auch von der absoluten Größe der

Wohnbaugrundstücke bestimmt wird, sind neben dem relativen Verhältnis die o. g. Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die festgesetzten Werte werden für angemessen gehalten und sind in der Stadt Bergneustadt marktgängig. Die festgesetzten Grundstücksgrößen orientieren sich an denen der bestehenden Wohnbebauung im Plangebietsumfeld und dienen auch dazu, eine aufgelockerte Bebauung und die Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen auf die Altstadt zu erreichen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Durch die zulässige Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen als Ausnahme in begründeten Einzelfällen wird berücksichtigt, dass aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an die städtebauliche Konzeption nicht an jeder Stelle im Plangebiet die Einhaltung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen möglich ist.

3.4 Bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 mit dem Vorkommen von erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz zu rechnen ist, wird im Bebauungsplan Nr. 71 von der in § 9 Abs. 2 BauGB verankerten Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Danach kann in besonderen Fällen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig

sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Durch die bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände wird 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 sein.

Durch die Festsetzung werden eine Schädigung oder der Verlust von potenziell bodendenkmalpflegerisch wertvollen Funden vermieden. Als Folgenutzung ist die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 zulässige Nutzung festgesetzt.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen.

Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen. Alternativ kann eine Aufschüttung erwogen werden. Weitergehende archäologische Maßnahmen sind dann nicht erforderlich.

Bis zum Zeitpunkt einer Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und der Sicherung möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler im Pangebiet sind dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland über die Untere Denkmalbehörde die Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen.

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und maximalen Firsthöhen (FH) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet in Orientierung am vorhandenen Gebäude-

bestand eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Zahl der Vollgeschosse von zwei (II) als Höchstmaße fest. Durch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ 0,4) wird der Orientierungswert für Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Damit wird der Bestandssituation mit der vorhandenen Bebauung, den zur Verfügung stehenden Flächen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II), kombiniert mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (Firsthöhe, Oberkante) berücksichtigen das historische Stadtbild der Altstadt und sollen freie Sichtbeziehungen gewährleisten.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Plangebiet zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so dimensioniert, dass zwischen den Baufenstern genügend Raum für den Ausblick auf den Bergsporn und die historische Altstadt entsteht. Zudem wird eine Ausrichtung der privaten Gartenflächen nach Süden ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu der Straße „Im Stadtgraben“ einen Abstand von fünf Metern und zu den übrigen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens drei Metern ein.

Für das Allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan fest, dass nur Einzelhäuser (E) zulässig sind. Dies entspricht dem vorgefundenen Ortsbild im angrenzenden Umfeld des Plangebiets, das überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt wird. Mit der Festsetzung wird das planerische Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Im Stadtgraben“ unter Berücksichtigung des Denkmalbereichs und in einer, hinsichtlich von Baukörpervolumen und Nutzungsart, verträglichen Weise zu ergänzen. Durch die Festsetzung in Kombination mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird das planerische Ziel einer aufgelockerten Wohnbebauung im Plangebiet ganz wesentlich unterstützt.



3.7 Garagen und Carports, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange nicht entgegenstehen und Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen ausgeschlossen werden können und wenn die maximal zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt eingehalten wird.

Die Festsetzungen werden mit dem Ziel getroffen, eine geordnete (städte-) bauliche Struktur im Wohnquartier zu erreichen, den Versiegelungsgrad für (ggf. nicht zwingend erforderliche, zusätzliche) Stellplätze so gering wie möglich zu halten und Beeinträchtigungen zwischen benachbarten Grundstücken zu vermeiden.

Um außerdem eine gesicherte Ein- und Ausfahrt von Privatgrundstücken zu gewährleisten, müssen Garagen und Carports zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der sie erschlossen werden, einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Diesem Ziel dienen auch die zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sollen eventuelle Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs durch Ein- und Ausfahrten auf der Straße „Im Stadtgraben“ vermieden und ein sicherer Verkehrsfluss gewährleistet werden. Die Festsetzungen beziehen sich nur auf den motorisierten Verkehr und nicht auf Zugänge für Fußgänger und Radfahrer zu den Privatgrundstücken.

3.8 Private Grünfläche

Im östlichen Plangebietsteil setzt der Bebauungsplan Nr. 71 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Die planungsrechtliche Sicherung der Fläche erfolgt vor dem Hintergrund der Planzielsetzungen, die mit dem Masterplan Grün im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bergneustadt für diesen Bereich formuliert werden.

Der Masterplan Grün bildet die Basis für die Aufwertung, Umgestaltung und Erneuerung verschie-

dener Straßen, Wege sowie Grün- und Freiflächen in der Altstadt. Für den westlichen Hang, der einen Bereich des Plangebiets darstellt, sind von besonderer Relevanz der Erhalt der naturnahen Bepflanzung und die Planung bzw. Schaffung einer von Norden nach Süden verlaufenden Wegeverbindung.

Darüber hinaus erstreckt sich die festgesetzte private Grünfläche auf den Bereich, in dem seitens des LVR Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine konkrete Bodenfunderwartung besteht. Zusammen mit der Festsetzung über die bedingte Zulässigkeit von Nutzungen soll erreicht werden, dass Eingriffe in den Boden und damit ggf. in denkmalschutzrechtlich bedeutsame, erhaltenswerte Substanz weitestgehend vermieden und unvermeidbare Eingriffe archäologisch begleitet werden.

Ein solcher Eingriff kann ggf. die Anlage von Fußwegen oder eine Ausstattung der Grünfläche zum Aufenthalt sein. Damit eine Nutzung der privaten Grünfläche möglich ist bzw. bleibt, lässt der Bebauungsplan Fuß- und Radwege sowie der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Maßnahmen in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche zu. Geplante Maßnahmen unterliegen dabei der Zustimmung und Freigabe durch das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vor Umsetzungsbeginn.

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

Im Plangebiet dienen grünordnerische Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge von Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. zu verringern.

Mit der Begrünung der privaten Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine innere Durchgrünung des Plangebiets gesichert. Durch die Pflanzung von Gehölzen und/oder Stauden wird eine Mindestqualität der Gärten- und Freiflächen gewährleistet. Zudem können die Funktionen von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt verbessert werden.

Mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten zur Erschließung von Gebäuden, Garagen, Stellplät-



zen und Carports der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbauter Grundstücksfläche sind Vorgärten im Plangebiet vollständig zu begrünen. Dadurch wird vermieden, dass sich im Anschluss an die bereits versiegelte öffentliche Verkehrsfläche weitere versiegelte Vorgärten anschließen. Die festgesetzte Vorgartenbegrünung dient außerdem der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas im Baugebiet.

Die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern führt dazu, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und der Abfluss verzögert wird oder verdunsten kann. Die Festsetzung dient dem Klimaschutz und einem verbesserten Regenwassermanagement sowie dem Hausklima durch kühlende Wirkung. Dachbegrünungen können außerdem als Nahrungsquelle für z. B. Insekten und Vögel dienen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist. Die Festsetzung wird unter Umwelt- bzw. Vorsorgegesichtspunkten getroffen, da von nicht beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dacheindeckungsmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können. Durch die Festsetzung soll eine Ausschwemmung von Metallionen aus Dacheindeckungen verhindert werden.

3.11 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs durch Planzeichen fest.

3.12 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan Nr. 71 werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 gestalterische Festsetzungen getroffen.

Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, eine Höhe von 1,50 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen sollen Einfriedungen zum Schutz der Privatsphäre ermöglichen und gleichzeitig zu einem offenen Charakter der zu bebauenden Grundstücke beitragen. Darüber hinaus wird ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen, da Hecken und Zaunbegrünungen als Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten dienen.

Abfallsammelbehälter

Stellplätze für Abfallsammelbehälter sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, die nur dem Abstellen an Abfuhrtagen und nicht zur dauerhaften Unterbringung von Abfallbehältern dienen. Die Festsetzungen werden mit der planerischen Absicht getroffen, ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen.

Stützmauern und Böschungen

Stützmauern sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Ein Überschreiten dieser Maximalhöhe ist nur zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers sowie ausnahmsweise zur Erschließung von privaten Garagen und Carports zulässig. Notwendige Böschungen zur Geländeabfangung sind im Verhältnis Böschungshöhe zu Böschungsbreite von mindestens 1:2 anzulegen.



Die Grundstücksflächen an der Straße „Im Stadtgraben“ befinden sich in einer leichten Südhanglage. In Richtung Osten bzw. Altstadt auf dem Bergsporn steigt das Plangebiet vergleichsweise stark an. Aufgrund der topografischen Verhältnisse werden sich bei einer Bebauung im Plangebiet Geländemodellierung voraussichtlich nicht vollständig vermeiden lassen. Um dabei ein harmonisches Ortsbild zu erreichen und (zu) starke Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden und gleichzeitig die Eingriffe in den Boden zu minimieren regelt der Bebauungsplan, dass Stützmauern außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig sind. Ein Überschreiten dieser Maximalhöhe ist nur zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers sowie ausnahmsweise zur Erschließung von privaten Garagen und Carports zulässig. Notwendige Böschungen zur Geländeabfangung sind im Verhältnis Böschungshöhe zu Böschungsfußbreite von mindestens 1:2 anzulegen.

3.13 Nachrichtliche Übernahme

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt vom 6. März 1990 erstreckt sich u. A. auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71. Die Umgrenzung von „Erhaltungsbereichen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Vorgaben der Denkmalbereichsatzung sind zu beachten.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW), insbeson-

dere unterliegen Änderungen von baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen der Genehmigungspflicht nach § 9 DSchG NRW. Dies gilt auch dann, wenn die bauliche Maßnahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen, z. B. BauO NRW, keiner Genehmigung bedarf.

3.14 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Bauherr:innen zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

3.15 Bebauungsplandarstellung und Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.957 m ²
davon überbaubar nach GRZ 0,4	783 m ²
davon überbaubar innerhalb von Baugrenzen	675 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	1.828 m ²
Plangebiet insgesamt	3.785 m ²

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Oktober 2022)



4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 71 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gleichwohl sind die (betroffenen) Umweltbelange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt wurden im Jahre 2019 die Umweltbelange und der Naturschutz in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB durch eine Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen betrachtet sowie eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung durchgeführt (*Planungsgruppe Grüner Winkel 2019: Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt in Bergneustadt, Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen; Planungsgruppe Grüner Winkel 2019: Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt in Bergneustadt, Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung*). Die folgenden Punkte stellen eine Zusammenfassung der relevanten Umweltbelange und des Naturschutzes in Bezug auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 – Am Stadtgraben dar.

4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit werden durch das Planvorhaben als nicht erheblich eingestuft. Durch das Planvorhaben ist nur eine geringe städtebauliche Nahverdichtung möglich, welche auch nur potenziell zu einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führt. Die Wohnfunktion wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt. Einzig während der Bauphase ist von erhöhten Belastungen durch Lärm, Staub, Gerüchen und Erschütterungen auszugehen.

4.2 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzausweisungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt werden als weniger erheblich eingestuft. Es sind im Plangebiet keine naturrechtlich geschützten Flächen und Objekte vorhanden. Die aktuell nur allgemeinen Biotop- und Arten-

schutzfunktionen werden, zumindest während der Bauphase, beeinträchtigt. Als Maßnahme zum Schutz der Pflanzen und biologischen Vielfalt werden die Vegetationsbestände im östlichen Plangebiet, als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Schutzgut Tierwelt, artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Artenschutzprüfung hat sich ergeben, dass das Plangebiet selbst weder Teil eines Schutzgebietes oder einer im Biotopkataster gelisteten Fläche ist, noch funktionale Zusammenhänge mit Schutzgebiets- oder Biotopkatasterflächen im weiteren Umfeld aufweist.

Im Plangebiet und in dessen angrenzenden Umfeld wurden die Bäume und sonstige Gehölze auf größere Vogelnester, Spechthöhlen, Baumhöhlen sowie potentielle Fledermausquartiere hin untersucht. Entsprechende Strukturen wurden bei den Gehölzen nicht festgestellt.

Es ist im Rahmen der Vorhabenumsetzung nicht auszuschließen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können. Zudem können sogenannte „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein. Die Lebensraumansprüche einiger ubiquitärer und ungefährdeter Vogelarten, die an Gehölz- und Gebäudestrukturen gebunden sind, werden im Plangebiet erfüllt. Des Weiteren können die planungsrelevanten Vogelarten Mehlschwalbe, Girlitz, Schleiereule, Sperber, Star, Waldkauz sowie Kolonien von Haussperlingen im Plangebiet vorkommen.

Bei der Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen sind durch das Planvorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen, wodurch bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Vorgezogene Maßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind gemäß der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind alle notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen nach § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) innerhalb der Zeit vom 01.



Oktober bis zum 28. (29.) Februar vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere weniger erheblich einzustufen.

4.4 Schutzgut Boden

Von dem Planverfahren betroffene Böden sind bereits anthropogen überprägt bzw. überformt. Demzufolge ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden als weniger erheblich zu beurteilen. Dennoch sollte als Maßnahme zum Schutz des Bodens während der Bauarbeiten schonend mit dem Oberboden verfahren werden. Eine weitere Maßnahme zum Schutz des Bodens ist die Minimalisierung des Versiegelungsgrads durch die Verwendung von infiltrationsbedingten Oberflächenbefestigungen auf Fußwegen, Plätzen, etc. innerhalb von Freiflächen, lässt dies der Untergrund zu.

4.5 Schutzgut Fläche

Im Rahmen des Planvorhabens findet keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen statt. Beansprucht werden die bisher un bebauten Freiflächen des Bergsporns, wobei die wertvollen Gehölzbestände von Bebauung freigehalten werden. Die hierdurch bedingte Neuversiegelung ist im Verhältnis zum Versiegelungsumfang im näheren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 71 sehr gering. Durch die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als weniger erheblich eingeschätzt.

4.6 Schutzgut Wasser

Es befinden sich im Plangebiet keine natürlichen oder anthropogen geprägten Oberflächengewässer. Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Kanalnetz gesichert. Während der Bauphase ist die potenzielle Gefährdung des Grundwassers gering. Eine Maßnahme zum Schutz des Gutes Wasser ist die Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Maßnahmen sind die Verwendung von infiltrationsbedingten Oberflächenbefestigungen innerhalb von Freiflächen auf Fußwegen, Plätzen, etc. lässt dies der Untergrund zu. Auf den neuen Grün- und begrüntem Dachflächen kann das Regenwasser zurückgehalten werden bzw. versickern. Die Beeinträchtigungen für das

Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser sind als weniger erheblich zu beurteilen.

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Durch das Planverfahren kann es zu einer Veränderung der kleinklimatischen Gegebenheiten, durch einen Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen und gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern, kommen. Da der Erhalt der im östlichen Plangebiet liegenden Grünflächen mit Gehölzbeständen, die eine lokale siedlungsklimatische Schutzfunktion ausüben, im Bebauungsplan festgesetzt ist, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft nicht erheblich.

4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Kultur- und sonstige Sachgüter, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind, vorhanden. Zudem werden im Plangebiet Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW vermutet. Durch weitere Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes können archäologische Relikte beeinträchtigt werden. Es ist nur möglich denkmalpflegerische Bedenken auszuräumen, wenn die erforderlichen Erd- und Tiefbauarbeiten durch eine archäologische Fachfirma, bzw. einen sachkundigen Gutachter begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Erst wenn das beantragte Einzelvorhaben mit der Unteren Denkmalpflegebehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgestimmt worden ist, ist die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Plangebietes zulässig. Dies wird durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, die eine aufschiebende Wirkung auslöst gewährleistet. Mit Erdingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalpflegebehörde vorliegt. Diese prüft dann in Abstimmung mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen und Schritte sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter weniger erheblich.

4.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die



Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

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

trifft aufgrund der Ausprägung der einzelnen Schutzgüter auch auf die übrigen Schutzgüterfunktionen zu, zwischen denen auch Wechselwirkungen bestehen. Diese sind jedoch als nicht erheblich zu beurteilen.

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



Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 (ohne Maßstab)	1
Abbildung 2: Luftbild	3
Abbildung 3: Darstellungen des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71	4
Abbildung 4: Lage des Plangebiets innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Denkmalbereichs (rote Linie)	5
Abbildung 5: Umgestaltung des westlichen Hangs (Vorentwurf)	6
Abbildung 6: Bebauungsplanentwurf und Städtebauliches Konzept	15



Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz

14



Literatur

Planungsgruppe Grüner Winkel 2019: Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt in Bergneustadt, Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen; Nümbrecht, Oktober 2019

Planungsgruppe Grüner Winkel 2019: Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt in Bergneustadt, Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung; Nümbrecht, Oktober 2019