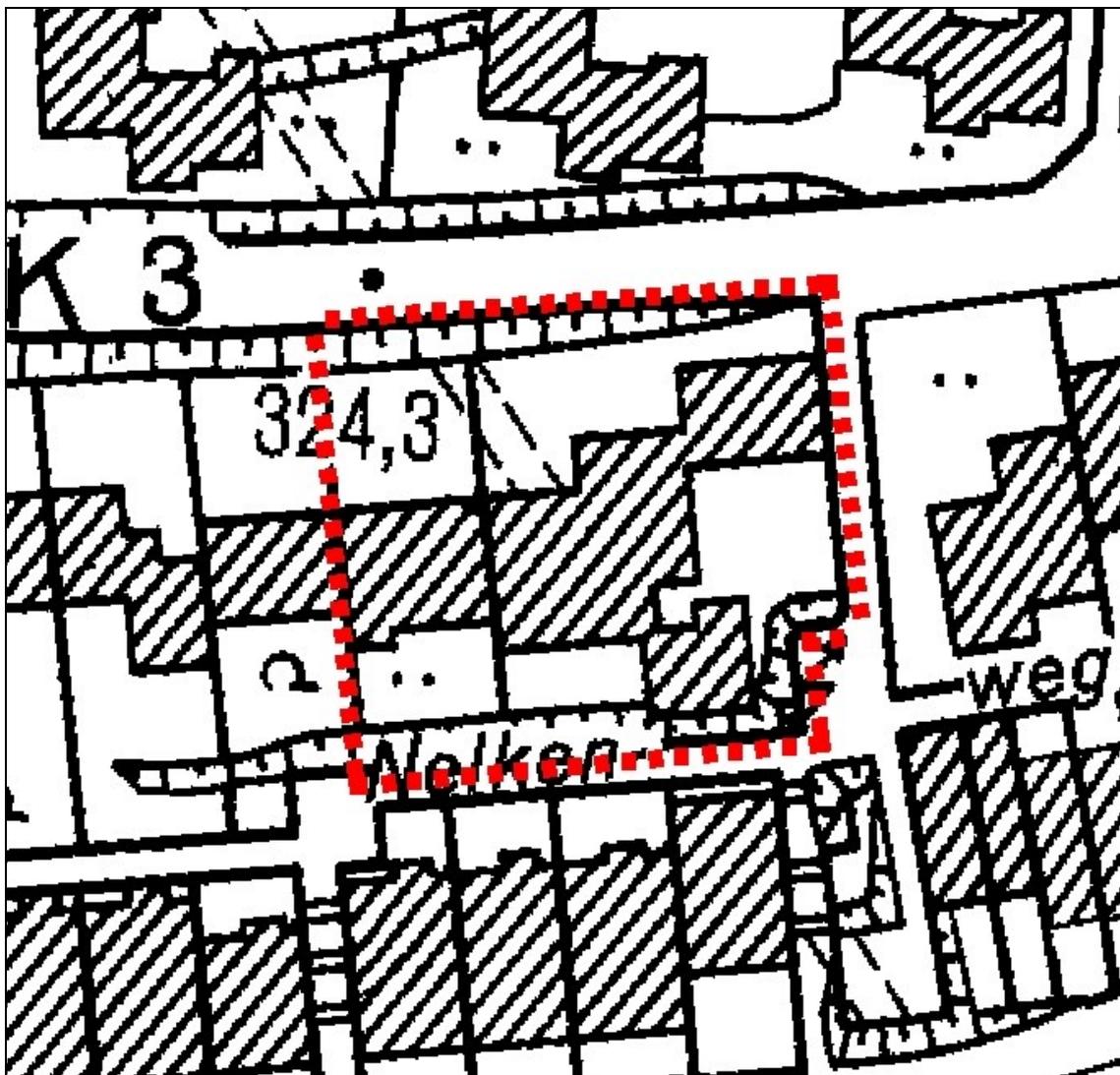


# Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



1. Änderung  
Einfacher Bebauungsplan  
Nr. 69 „Blumenstraße“,



**Begründung –ENTWURF–**

Stand: 21.01.2014

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Gegenstand der Planung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis .....	2
1.2	Ziel der Planung .....	2
1.3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	2
1.4	Kartengrundlage .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage .....	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.3	Planungsrecht .....	3
2.4	Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzung .....	3
2.5	Erschließung.....	5
2.6	Altlasten .....	5
2.7	Biotope und Arten .....	5
2.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
<b>3</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Verfahrensübersicht</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>

# **1 Gegenstand der Planung**

## **1.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Die Eigentümerin GBS führt derzeit den Abbruch des viergeschossigen Gebäudes Wiehagener Straße 9a und des sechsgeschossigen Gebäudes Wiehagener Straße 9b durch. Hierbei handelt es sich um zwei Teilgebäude der mehrgeschossigen geschlossenen Kettenbebauung entlang der Wiehagener Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, der die Flurstücke 577 und 578 umfasst, bleiben nach Abbruch der genannten zwei Gebäude noch zwei weitere Bauten erhalten: Das dreigeschossige Gebäude Wiehagener Straße 9 sowie der rückwärtige eingeschossige Anbau Wiehagener Straße 9a, der über den Fußgängerweg zwischen Wiehagener Straße und Nelkenweg erschlossen wird.

Da der derzeitige Bebauungsplan Nr. 69 „Blumenstraße“ für die Grundstücke eine geschlossene Bauweise vorsieht, müsste im Falle eines Neubaus diese Festsetzung erfüllt werden. Um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung oder die Freilassung der Flächen planungsrechtlich zu ermöglichen bzw. zu sichern, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

## **1.2 Ziel der Planung**

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die Voraussetzung für eine Auflockerung der Bebauung zu schaffen, indem die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise aufgehoben wird. Hierbei soll sowohl die Freilassung der entstehenden Freiflächen wie auch die erneute Bebauung der Flächen in reduzierter baulicher Dichte planungsrechtlich ermöglicht werden.

## **1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 69 - 1. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat in seiner Sitzung am 15.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 „Blumenstraße“ zu ändern (1. Änderung). Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten nicht zu erwarten ist, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

Nach §13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im Sinne einer zügigen Durchführung des Verfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 Gebrauch gemacht.

Des Weiteren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Grundlage der Bebauungsplanänderung dient die Deutsche Grundkarte 5 (DGK5).

## **2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Wiehagen, zwischen Wiehagener Straße und Nelkenweg.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 577 und 578 (Flur 19), Gemarkung Neuhückeswagen.

### **2.3 Planungsrecht**

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

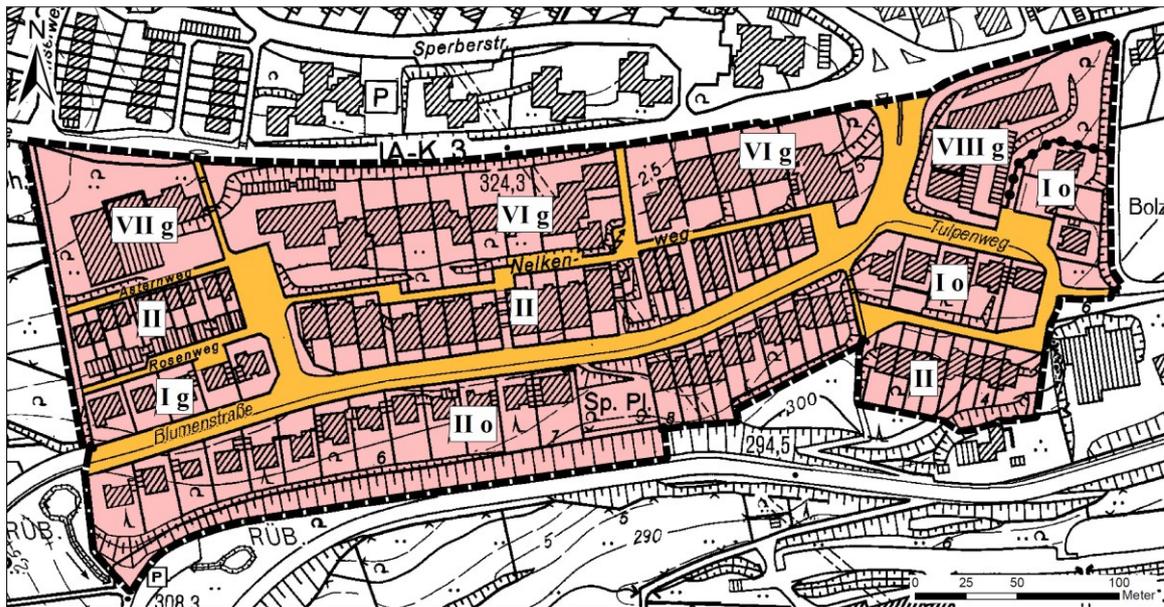
Bebauungspläne sind gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da bereits die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprachen und durch die 1. Änderung lediglich die Bauweise geändert wird, die im Flächennutzungsplan nicht geregelt ist, entspricht auch die 1. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### **2.4 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzung**

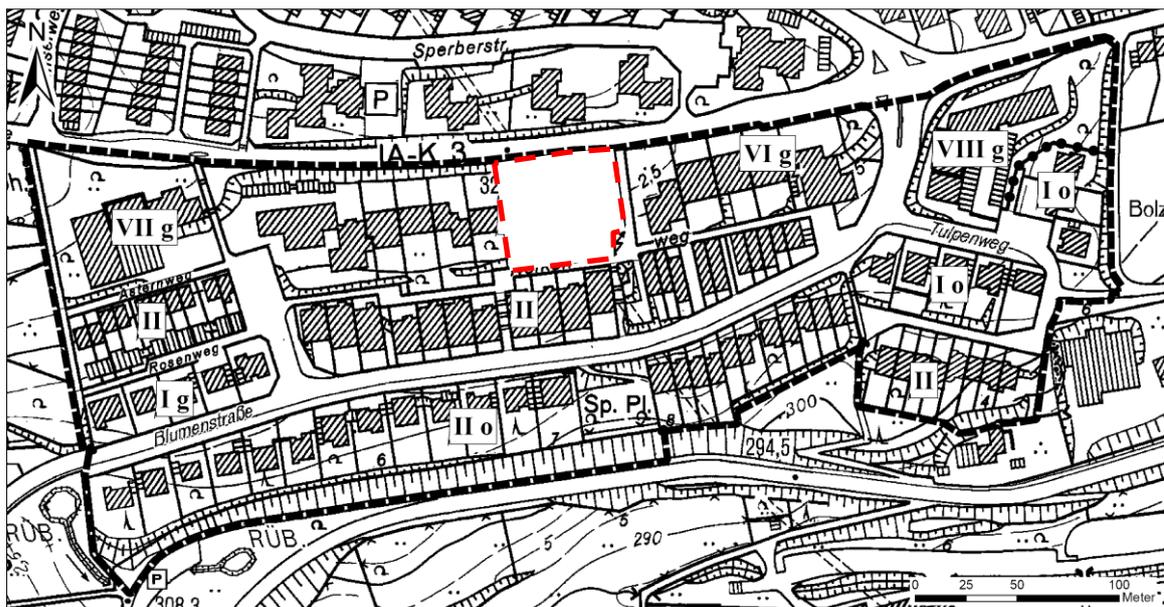
Sämtliche im Geltungsbereich befindlichen Gebäude dienen einer reinen Wohnnutzung. Die beiden Gebäude Wiehagener Straße 9a (Vorderhaus) und 9b waren vor dem Abbruch nicht bewohnt und standen leer. Das Hintergebäude Wiehagener Straße 9a sowie das Gebäude Wiehagener Straße 9 sind aktuell vollständig bewohnt.

Aufgrund fehlender Marktfähigkeit und Nachfrage der zwei Wohngebäude mit insgesamt 30 Wohnungen, entschloss sich die Eigentümerin zur Beantragung des Abbruchs der Gebäude. Am 07.05.2013 wurde der Eigentümerin die Genehmigung zum Abbruch der zwei Gebäude entlang der Wiehagener Straße erteilt. Die Genehmigung, die auf Grundlage des Einvernehmens der Stadt Hückeswagen erteilt wurde, beinhaltet unter Pkt. 3 der Auflagen und Bedingungen den Hinweis, dass bei einer Neubebauung die geschlossene Bebauung gemäß des derzeit geltenden Planungsrechtes wieder aufzunehmen ist. Die Abbrucharbeiten haben Ende November 2013 begonnen.

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 69 Blumenstraße wird für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Der im Mai 2006 beschlossene Bebauungsplan hob seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 16 „Brunsbach“ aus dem Jahre 1974 auf, auf dessen Grundlage der Großteil der derzeitigen Bebauung errichtet wurde. Ziel der damaligen Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 69 Blumenstraße war die Erhöhung der baulichen Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf Nebenanlagen. Die grundsätzlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung (Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise) wurden vom Ursprungsbebauungsplan übernommen.



Bebauungsplan Nr. 69



Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung (Geltungsbereich rot liniert)

## **2.5 Erschließung**

Die Vordergebäude an der Wiehagener Straße sind über eine private Zuwegung an die Blumenstraße angebunden. Die Zufahrt verläuft parallel zur Wiehagener Straße nördlich der Kettenbebauung bis zum Wendehammer, der zur Blumenstraße führt. Das Hintergebäude Wiehagener Straße 9a ist über den Nelkenweg zu erreichen.

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Entsorgung der Abwässer und Regenwasser erfolgt im Mischsystem.

## **2.6 Altlasten**

Altlastenablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

## **2.7 Biotope und Arten**

Durch die geplante Änderung ist in keinem Fall von einer Zunahme der Bodenversiegelung auszugehen, da die geschlossene Bauweise nicht mehr festgesetzt wird. Vielmehr dürfte der Rückbau der bestehenden zwei Gebäude in Verbindung mit den aktuellen geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu einer Verringerung der überbauten Flächen führen.

Die aktuellen Freiflächen bestehen aus Rasenflächen und Buschgehölzen, insbesondere im Böschungsbereich zur Wiehagener Straße. Diese Flächen verfügen über eine geringe ökologische Wertigkeit.

Besonders schützenswerte Arten sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht zu erwarten.

## **2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

## **3 Planinhalt**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nach §22 BauNVO zurückgenommen. Die Beurteilung der Bauweise soll zukünftig nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) erfolgen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 „Blumenstraße“ bleiben weiterhin bestehen.

## **4 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung**

Wie bereits angeführt, ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Im Folgenden sollen die einzelnen Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB dennoch hinreichend geprüft und im Rahmen des Verfahrens bearbeitet werden.

Eine Beeinträchtigung von Flora und Fauna kann für den Bereich ausgeschlossen werden, da weder besonders gefährdete Tierarten noch besonders gefährdete Biotope im Bereich

vorhanden sind. Eine zusätzliche Belastung des Bodens liegt nicht vor. Eher ist eine Abnahme der Bodenversiegelung durch die Rücknahme der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise möglich.

Es ist von einem Rückgang der Abwassermenge aufgrund der Reduzierung der Baulichkeiten auszugehen. Mit zunehmender Entsiegelung wird der Grad der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zunehmen.

Klimatische Veränderungen infolge der Planungen sind aufgrund der maximal gleichbleibenden Versiegelung nicht anzunehmen. Gleiches gilt für nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Landschaft. Die ökologische Wertigkeit der Flächen im Geltungsbereich ist abgesehen von den Böschungsflächen zur Wiehagener Straße sehr gering. Die Fläche zeichnet sich nicht durch eine ausgeprägte biologische Vielfalt aus.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind von der Planung nicht tangiert.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vor.

Der Landschaftsplan 8 beinhaltet keine Aussagen mit Blick auf den Änderungsbereich.

## 5 Verfahrensübersicht

- 09.09.2013 Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
- 15.10.2013 Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
- ..... Beschluss des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

## 6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GVBl. NRW S. 142)

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 430)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Landschaftsgesetz NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Landeswassergesetz (LWG) NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV. NRW. 2013 S. 133)

Landesforstgesetz (LfoG) vom 24.04.1980 (GV. NRW. 1980 S. 546), zuletzt geändert am 11.12.2013 (GV. NRW. 2013 S. 727)

---

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV. NRW. 2011 S. 271)

Hückeswagen, den .....2014  
Im Auftrag

.....  
Andreas Schröder