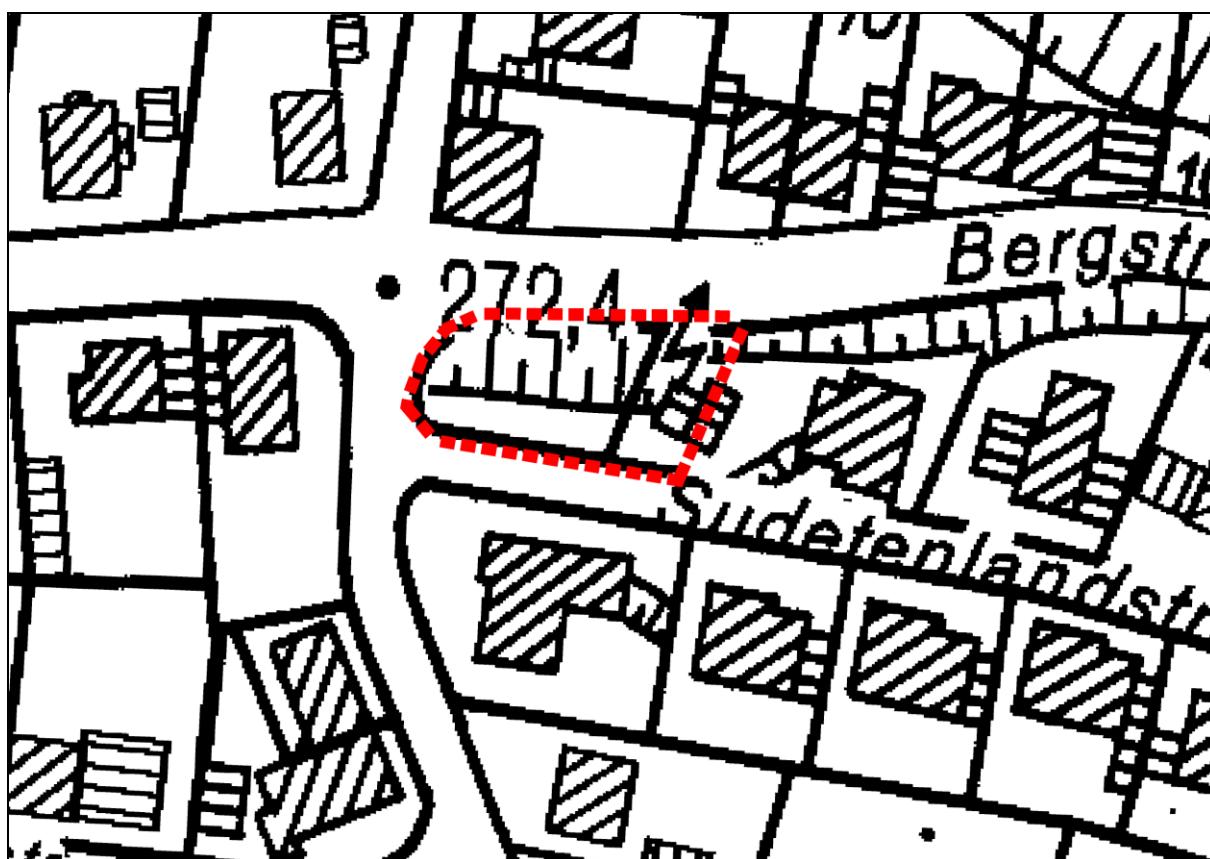


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Sudetenlandstraße“



Begründung -Entwurf-

Stand: 22.05.2014

Inhalt

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

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die derzeit unbebauten Flurstücke zwischen Bergstraße und Sudetenlandstraße sind im geltenden Bebauungsplan Nr. 32 „Sudetenlandstraße“ aus dem Jahr 1974 überwiegend als Stellplatzfläche festgesetzt. Da diese Festsetzung jedoch aufgrund von fehlenden Bedarfen nicht umgesetzt wurde, soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Es entsteht somit ein Baugrundstück in integrierter innerstädtischer Lage, das sich in seiner städtebaulichen Gestalt an der Siedlung entlang der Sudetenlandstraße orientieren soll.

1.2 Ziel der Planung

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnneubaus zu schaffen, indem die aktuellen Festsetzungen teilweise geändert bzw. ergänzt werden.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 32 - 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Schutzgebieten ist ebenso nicht zu erwarten ist, sodass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden soll.

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. 32 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 durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur erstellte Kartengrundlage.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt, im Bereich Höchsten. Der Änderungsbereich liegt im Kreuzungsbereich der Straßen Bergstraße, Ringstraße und Sudetenlandstraße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 92 und 93 (Flur 14), Gemarkung Hückeswagen.

2.3 Planungsrecht

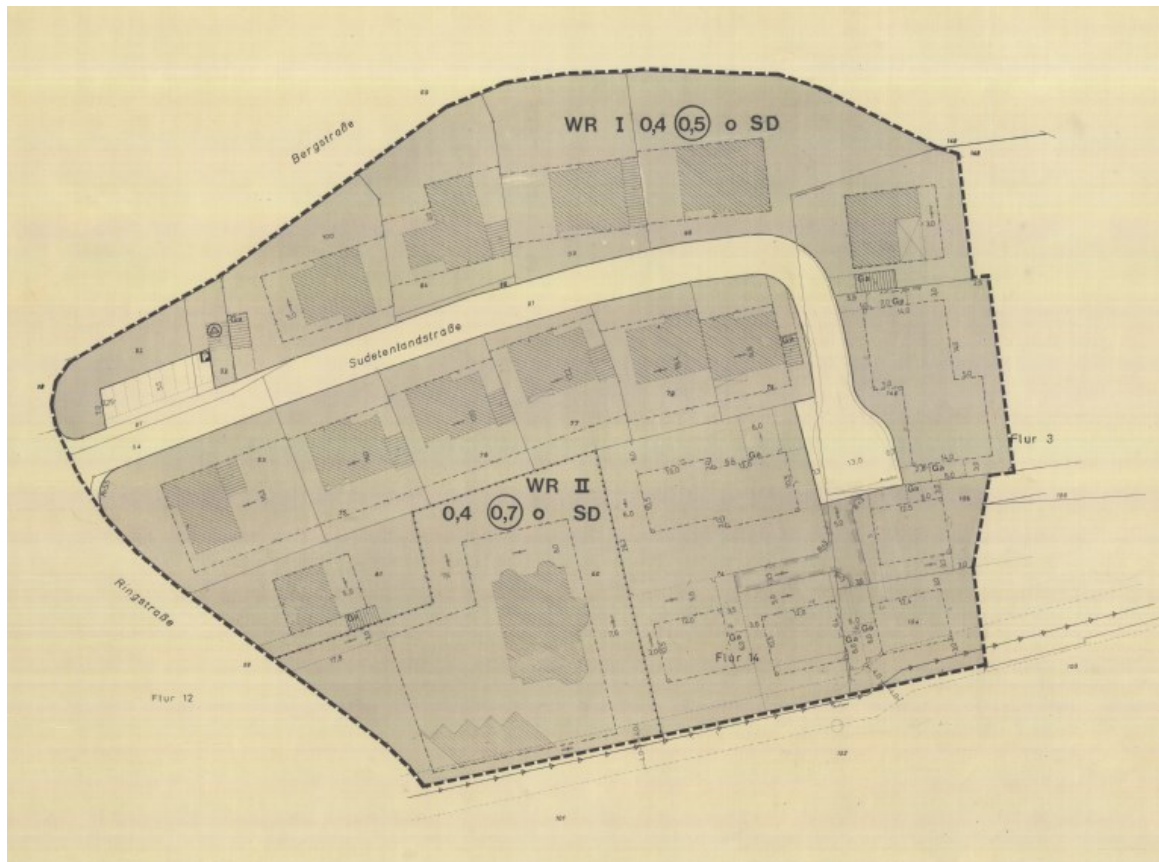
Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und genügt dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB.

2.4 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzungen

Da das Planungsziel der Schaffung von Stellplätzen im Änderungsbereich bisher nicht realisiert wurde, stellt sich die Fläche aktuell als begrünte Restfläche dar. Die Fläche ist weitestgehend mit bodennahen Büschen bedeckt. Zentral befinden sich zwei Buchen. Auf dem Flurstück 93 befindet sich ein Trafo-Gebäude, welches zukünftig nicht mehr benötigt wird. Entlang der Bergstraße liegen zwei befestigte Ausbuchtungen, auf denen sich öffentliche Sitzbänke befinden.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 32 setzt im Änderungsbereich entlang der Sudetenlandstraße eine öffentliche KfZ-Parkfläche fest. Das Trafo-Gebäude wird bestanderhaltend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die übrigen Bereiche werden als reines Wohngebiet ausgewiesen, wobei eine Bebauung der Flächen aufgrund fehlender Festsetzungen von Baugrenzen oder -linien planungsrechtlich nicht möglich ist.



Bebauungsplan Nr. 32 (rechtskräftig am 06.11.1974)



Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung (Geltungsbereich schraffiert)

2.5 Erschließung

Die Grundstücke sind unmittelbar von drei Straßen umgeben und somit versorgungstechnisch gut erschlossen. Die Abwasserentsorgung ist über Mischwasserkanäle in der Berg-, Ring- und Sudetenlandstraße ausreichend gewährleistet.

2.6 Altlasten

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

2.7 Biotope und Arten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt, die nie umgesetzt wurde. Auf den Flächen hat sich eine Vegetation gebildet, die aus bodennahem Gebüsch und zwei Buchen besteht.

Insgesamt verfügen diese Flächen nur 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.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die neuerliche planungsrechtliche Festsetzung der Fläche nicht erforderlich, da der Bereich bereits planungsrechtlich als Wohngebiet, Parkplatz- bzw. Versorgungsflächen festgesetzt war und die Belange im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches bereits im Verfahren des Originalbebauungsplanes abschließend berücksichtigt wurden.

3 Planinhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches soll für die gesamten Grundstücke 92 und 93 die Nutzung eines reinen Wohngebietes festgesetzt werden. Lediglich ein westliches Teilstück, das als Bürgersteig dient, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen einer öffentlichen (Kfz-)Parkfläche und von Flächen für Versorgungsanlagen entfallen.

Es wird ein Baufenster durch Baugrenzen definiert, das entlang der Berg- und Ringstraße sowie zur östlichen Grundstücksgrenze im Abstand von drei Metern sowie zur Sudetenlandstraße im Abstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze/Grenze des Geltungsbereiches verläuft.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 0,5 wird für den gesamten Geltungsbereich übernommen. Gleiches gilt für die Ausgestaltung des Daches als Satteldach. Neu festgesetzt wird eine maximale Firsthöhe von 284m üNN.

Garagen sind auch in den nicht-überbaubaren Bereichen außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

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. Die ökologische Wertigkeit der Flächen im Geltungsbereich ist sehr gering. Die Fläche zeichnet sich nicht durch eine ausgeprägte biologische Vielfalt aus.

Die Bebauung und Befestigung der Fläche und Ableitung des Niederschlagswassers hat zur Folge, dass der Grad der Versickerung auf dem Grundstück zurückgeht. Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes sind jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Obwohl die versiegelte Fläche durch die Umsetzung der Festsetzungen zunehmen wird und Eingriffe in den Boden unvermeidlich sind, sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches keine stadtklimatischen Veränderungen zu erwarten. Gleiches gilt für nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Landschaft. Im Sinne des Vorrangs einer Innen- vor Außenentwicklung sind vielmehr Bauvorhaben der Nachverdichtung innerhalb von bebauten Bereichen denen der Entwicklung an den Stadträndern vorzuziehen (§1a Abs. 2 BauGB). Die Änderungsplanungen folgen somit einer wesentlichen planerischen Maxime des Baugesetzbuches.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind von der Planung nicht tangiert. Ferner liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerte Kultur- und Sachgüter im Gebiet vor.

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

5 Verfahrensübersicht

Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sudetenlandstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und zur förmlichen Beteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB

Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und zur förmlichen Beteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB und §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)

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, den2014
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder