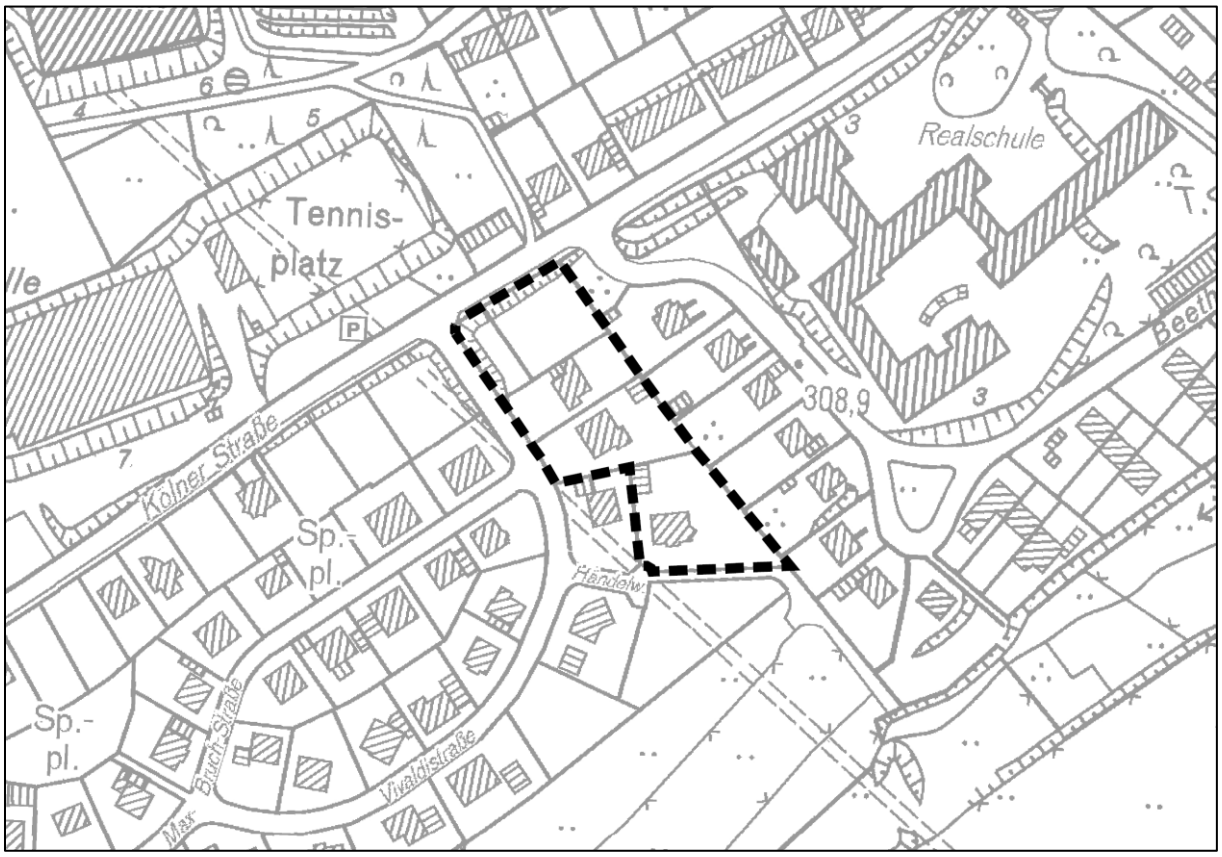
Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

1. Änderung
Bebauungsplan
Nr. 70 Kölner Straße



Begründung
-Entwurf-

Stand: 15.12.2014

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 6

4 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung 7

5 Verfahrensübersicht 8

6 Rechtsgrundlagen 8

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“ wurde im östlichen Randbereich eine Stromfreileitung nachrichtlich aufgenommen, die einen Schutzabstand von 13,5m zur benachbarten geplanten Wohnbebauung erforderte. Da diese Stromleitung mittlerweile unterirdisch verlegt wurde, ergibt sich die Möglichkeit einer Überbauung dieses ehemaligen Schutzstreifens.

Diese Änderung betrifft direkt die Flurstücke 261, 267, 268, 309 und 313 (alle Flur 18, Gemarkung Hückeswagen) auf denen das Baufenster erweitert werden kann. Sie ermöglicht zudem die Neuordnung der letzten noch unbebauten Flurstücke entlang der Kölner Straße (309 und 313, Flur 18), um adäquat große neue Grundstücke zu bilden und die Bebauung entlang der Kölner Straße städtebaulich homogen fortzuführen.

1.2 Ziel der Planung

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, vor dem Hintergrund des obsolet gewordenen Schutzabstandes die festgesetzten Baufenster im Änderungsbereich zu erweitern, um ähnliche Bebauungsmöglichkeiten wie im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kölner Straße“ zu erhalten.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 70 - 1. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordung 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. 70 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 westlich der Hückeswagener Innenstadt und innerhalb des ca. 5,5 ha großen Neubaugebietes „Weierbachblick“, das über die Kölner Straße in Richtung Innenstadt erschlossen ist. Planungsrechtliche Grundlage des Wohngebietes ist der Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, der 2006 rechtskräftig aufgestellt wurde.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 4.100 m². Er wird durch die Kölner Straße im Norden begrenzt, im Westen durch die Vivaldistraße, im Süden durch den Händelweg. Östlich grenzt der Änderungsbereich an die Wohnbebauung entlang der Beethovenstraße. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 261, 267, 268, 309 und 313 (alle Flur 18, Gemarkung Hückeswagen). Die genaue Abgrenzung ist dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

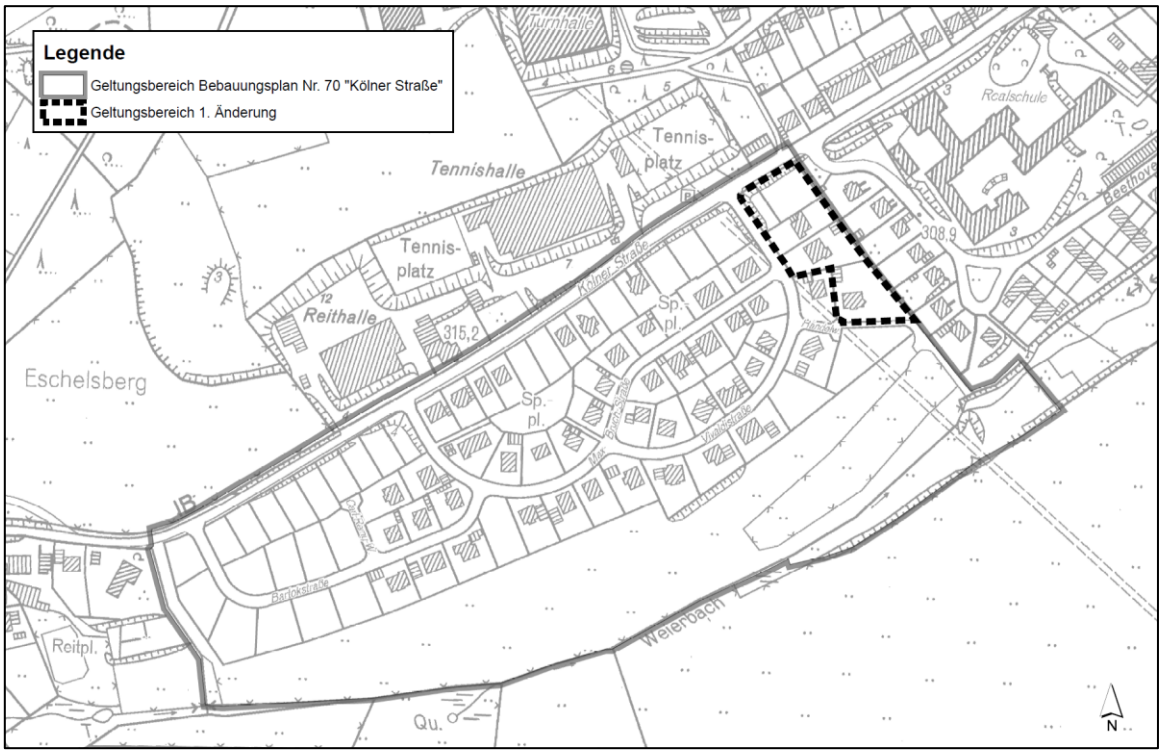
2.3 Planungsrecht

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

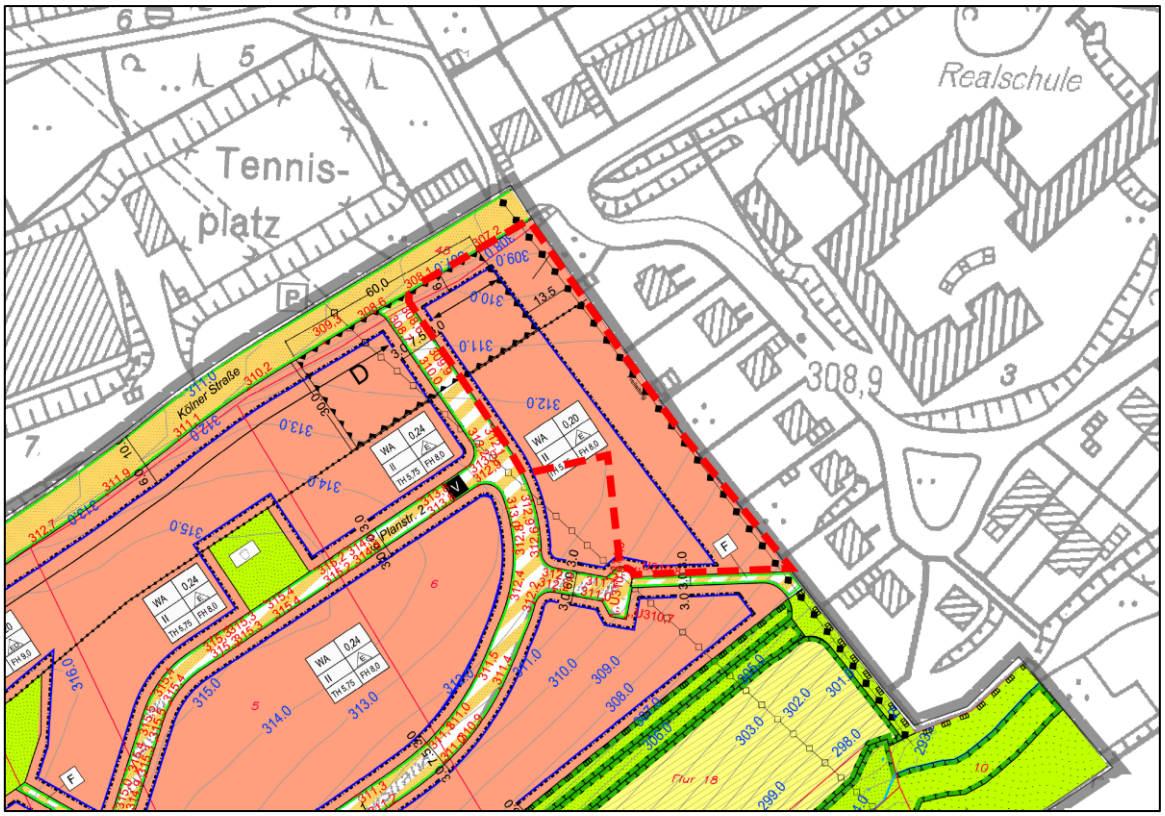
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und genügt dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB.

2.4 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzungen

Die Wohngrundstücke 261, 267 und 268 sind mit ein- bis zweigeschossigen Einzelwohn- und Garagengebäuden bebaut. Die Flurstücke 309 und 313 entlang der Kölner Straße sind noch unbebaute ehemalige Weideflächen, die mit Gräsern bewachsen sind.
Im bestehenden Bebauungsplan sind die Grundstücke als allgemeine Wohngebietsflächen (WA) mit Baufenstern, die durch Baugrenzen eingefasst werden, festgesetzt. Der Bebauungsplan legt für die Flurstücke 309 und 313 folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fest: Grundflächenzahl von 0,2, zweigeschossige Bauweise, Einzel- oder Doppelhausbebauung, Traufhöhe von max. 6,5m und Fristhöhe von max. 9,0m.
Für die übrigen Grundstücke des Änderungsbereiches gelten die folgenden Festsetzungen: Grundflächenzahl von 0,2, zweigeschossige Bauweise, Einzelhausbebauung, Traufhöhe von max. 5,75m und Fristhöhe von max. 8,0m.
Die Lärmschutzfestsetzung zum Pegelbereich D erstreckt sich bis zur östlichen Grenze des Baufensters. Der Abstandsbereich von 13,5m zur Stromfreileitung wird freigehalten und liegt nicht im Pegelbereich D.



Bebauungsplan Nr. 70, 1. Änderung (Geltungsbereich gestrichelt)



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 70 (rechtskräftig am 21.09.2006)

2.5 Erschließung

Der Änderungsbereich wird von den Straßen Kölner Straße, Vivaldistraße und Händelweg verkehrlich erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt sowohl im Bereich der Kölner Straße wie auch der Vivaldistraße im Trennsystem. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Abwässer der Neubauten aufnehmen zu können. Da der Regenwasserkanal entlang der Kölner Straße den Änderungsbereich nur im westlichen Teil erschließt, müsste der Anschluss der östlichen Bereiche der Flurstücke 309 und 313 über das private Grundstück, ggfs. an das Kanalnetz der Vivaldistraße, erfolgen. Diese Leitungen müssten ggfs. durch Baulast gesichert werden.

2.6 Altlasten

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

2.7 Biotope und Arten

Die Grundstücke 261, 267 und 268 sind bebaut und in wesentlichen Teilen durch Wohngebäude, Garagen und gepflasterte Fläche versiegelt. Unbebaut sind die Grünflächen entlang der Kölner Straße, die, insbesondere entlang der Böschung, mit Gräsern und kleineren Gebüschen bewachsen sind. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Originalbebauungsplan wurde bzgl. des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Folgendes festgestellt: „Die Lebensraumfunktion für Flora und Fauna wird als mäßig wertvoll eingestuft, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens seltener/ gefährdeter Arten oder Lebensgemeinschaften als gering“ (vgl. Brechtefeld/Nafe 2006, S. 10).

2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch gibt es keine Hinweise auf konkrete Bodendenkmale.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl konstant bleibt und damit die potenziell überbaubaute Fläche nicht größer wird. Signifikante Auswirkungen auf Schutzgüter sind durch die Änderungen der Festsetzungen nicht zu erwarten.
Die Belange im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches wurden darüber hinaus bereits im Verfahren des Ursprungsbebauungsplanes abschließend berücksichtigt. Die Festsetzungen zum Ausgleich des planerischen Eingriffes, die den Änderungsbereich betreffen, werden übernommen.

2.10 Lärmimmissionen

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Tennisplätzen an der Kölner Straße ist mit signifikanten Lärmimmissionen für die Wohngebäude an der Kölner Straße zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2006 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das u.a. zu dem Ergebnis kam, dass erhöhte Lärmpegel im nördlichen

Bebauungsplangebiet vorliegen, woraus die Lärmschutzfestsetzungen A-D resultierten. Innerhalb des Änderungsbereiches wurde für die Grundstücke entlang der Kölner Straße (309 und 313) der Lärmpegelbereich D festgesetzt, der Lärmschutzvorkehrungen an der Nordseite der Bebauung vorschreibt. Unberücksichtigt blieb der Abstandbereich zur Stromfreileitung, da eine Bebauung dort bisher nicht möglich war.
Nach Rücksprache mit dem beauftragten Fachgutachter (Ingenieurbüro SAI, Dipl.-Ing. Christian Deichmüller, Vallendar) ist die Lärmschutzfestsetzung vor dem Hintergrund der obsoleten Stromleitungsplanung entlang der Kölner Straße analog zum Baufenster zu verlängern. Die Ausweitung der Festsetzung in diesen Bereich ist konsequent, da sich hier die Situation hinsichtlich des von der Tennisanlage ausgehenden Lärms nicht signifikant anders darstellt wie bei den westlich angrenzenden Grundstücken entlang der Kölner Straße.
Die zeichnerische und textliche Festsetzung zum Lärmpegelbereich D des Ursprungsbebauungsplanes wird somit übernommen.

3 Planinhalt

Ausgangspunkt dieser Planänderung ist die fehlende Erforderlichkeit der Stromfreileitung, sodass die Festsetzung der Trasse im Bebauungsplan nicht mehr notwendig ist.

Vor diesem Hintergrund wird das Baufenster, das sich über sämtliche Grundstücke erstreckt, im östlichen Teil grundsätzlich unter Einhaltung eines bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandes von drei Metern bis an die Grenze des Nachbargrundstückes verschoben.
Lediglich für die Grundstücke entlang der Kölner Straße (309 und 313) wird hiervon abgewichen, indem das Baufenster direkt an die Grundstücksgrenze gelegt wird. Grundlage dieser Bestimmung ist § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, nach dem im Einzelfall ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß bestimmt werden kann.
Um für die Flurstücke 309 und 313 eine vergleichbare Bebaubarkeit gewährleisten zu können wie an den übrigen Grundstücken des Neubaugebietes Weierbachblick entlang der Kölner Straße, wird von dieser Abweichungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Grundsätzlich ist auch eine Zusammenlegung mit dem Teil des benachbarten Grundstücks 337 denkbar, der momentan ebenfalls unbebaut ist, sodass sich die Abstandsflächen des Baufensters dann auch reell auf dem eigenen Grundstück befinden würden.

Die Festsetzung der Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet gilt für die betroffenen Grundstücke fort. Allerdings ändern sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke entlang der Kölner Straße (309 und 313), indem eine Traufhöhe von 7,50m und eine Firsthöhe von 10,5m festgesetzt werden. Diese Änderungen ergeben sich aus der überdurchschnittlichen abfallenden Böschung im Änderungsbereich entlang der Kölner Straße. Eine Bebauung, die sich aufgrund der Kubatur in die Umgebung einfügt, ist so am ehesten gegeben.
Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes bleiben erhalten und werden übernommen. Gleiches gilt für sämtliche Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke 261, 267 und 268.

Die Festsetzung zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die gesamten Grundstücke 309 und 313 übernommen, sodass dort der Lärmpegelbereich D gilt.

Darüber hinaus bleiben alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die für die Grundstücke im Änderungsbereich relevant sind, bestehen und werden in die Änderungssatzung übernommen.

4 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Wie bereits angeführt, ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes für den Änderungsbereich 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 mäßig. Die Fläche zeichnet sich nicht durch eine ausgeprägte biologische Vielfalt aus.

Da der Versiegelungsgrad aufgrund der gleich bleibenden Grundflächenzahl nicht zunimmt, sind keine signifikanten Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind keine stadtklimatischen Veränderungen zu erwarten. Gleiches gilt für nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Landschaft.

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.

Im Landschaftsplan 8 ist für den Änderungsbereich die Zielsetzung Nr. 7 „Erhalt bis zur baulichen Nutzung“ festgelegt. Da die Überbaubarkeit der Flächen war bereits durch den Ursprungsbebauungsplan gegeben war, steht die planerische Entwicklung diesem Ziel nicht entgegen.

5 Verfahrensübersicht

04.11.2014 Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kölner Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

25.11.2014 Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kölner Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem.§ 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

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 20.05.2014 (GVBl. NRW S. 294)

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2013 (GVBl. NRW S. 33)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 19.12.2013 (GVBl. NRW. 2013 S. 878)

Hückeswagen, den ……...2014
Im Auftrag

…….
Andreas Schröder