Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

2. Änderung
Bebauungsplan
Nr. 39 A Hambüchener Weg

Teil A: Begründung
-Vorentwurf-

Stand: 04.05.2015

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 ... 3
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 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 5
2.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 5
3 Planinhalt ... 6
4 Verfahrensübersicht ... 7
5 Rechtsgrundlagen ... 8

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 39 A „Hambüchener Weg“ wurde am 16.02.2001 aufgestellt und am 22.11.2002 erstmals geändert. Der Bebauungsplan ermöglichte in einem ersten Bauabschnitt die Errichtung von Wohngebäuden entlang der Pfarrer-Giesen-Straße zwischen Hambüchener Weg, Hugo-Hagenkötter-Straße und der geplanten Verlängerung der Montanusstraße.

In einem zweiten Bauabschnitt laufen derzeit die Planungen zur Herstellung des Richard-Leyhausen-Weges und zur Baureifmachung der angrenzenden Grundstücke zwischen dem Hambüchener Weg und der geplanten Verlängerung der Montanusstraße. Hier sind derzeit sechs neue Baugrundstücke geplant.

Innerhalb dieses Bauabschnittes liegen in zentraler Lage eine festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie ein Spielplatz. Hier befindet sich der Bereich der geplanten 2. Änderung, im Rahmen derer eine Überbauung der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sowie eines kleinen Teiles des geplanten Spielplatzes ermöglicht werden soll.

Die Entwicklungen in anderen städtischen Wohngebieten zeigen eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Hückeswagen. So sind – bis auf zwei Grundstücke – sämtliche Grundstücke im Neubaugebiet „Weierbachblick“ veräußert bzw. reserviert. Alternative Flächen stehen bis auf wenige vereinzelte Grundstücke nicht zur Verfügung, sodass die Entwicklung im Bereich Hambüchen im Rahmen des zweiten Bauabschnittes die einzige größere wohnbauliche Entwicklung in Hückeswagen darstellt.

Um der kontinuierlichen Nachfrage gerecht zu werden, soll eine lockere Wohnbebauung auf der geplanten öffentlichen Grünfläche ermöglicht werden. Die Festsetzungen entsprechen der geplanten Umgebung, so dass sich die Einzel- oder Doppelhausbebauung in den bestehenden und beabsichtigten städtebaulichen Kontext einfügt.

Die ca. 210 m² große Spielplatzfläche wird geringfügig um ca. 28 m² verkleinert. Eine gute Nutzbarkeit der Fläche ist damit weiterhin gegeben. Zudem bestehen weitere Spielmöglichkeiten an der Pfarrer-Giesen-Straße in fußläufiger von ca. 150 m Entfernung.

1.2 Ziel der Planung

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, das Planungsrecht für die Überbauung der geplanten öffentlichen Grünfläche und eines kleinen Teiles des Spielplatzes zu schaffen, um ein Einzel- oder Doppelhaus errichten zu können.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 39A- 2. 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.

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 der 2. Änderung befindet sich südwestlich der Hückeswagener Innenstadt, westlich des Fürstenberges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39A „Hambüchener Weg“, der durch den Hambüchener Weg im Westen, die Hugo-Hagenkötter-Straße im Norden und die geplante Verlängerung der Montanusstraße im Süden begrenzt wird.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 550 m². Er grenzt südöstlich an den geplanten Richard-Leyhausen-Weg an, im Westen an die geplante Bebauung entlang des Hambüchener Weges, im Norden an die bestehende Wohnbebauung in der Hugo-Hagenkötter-Straße. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Grundstückes 303 (Flur 18), 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.

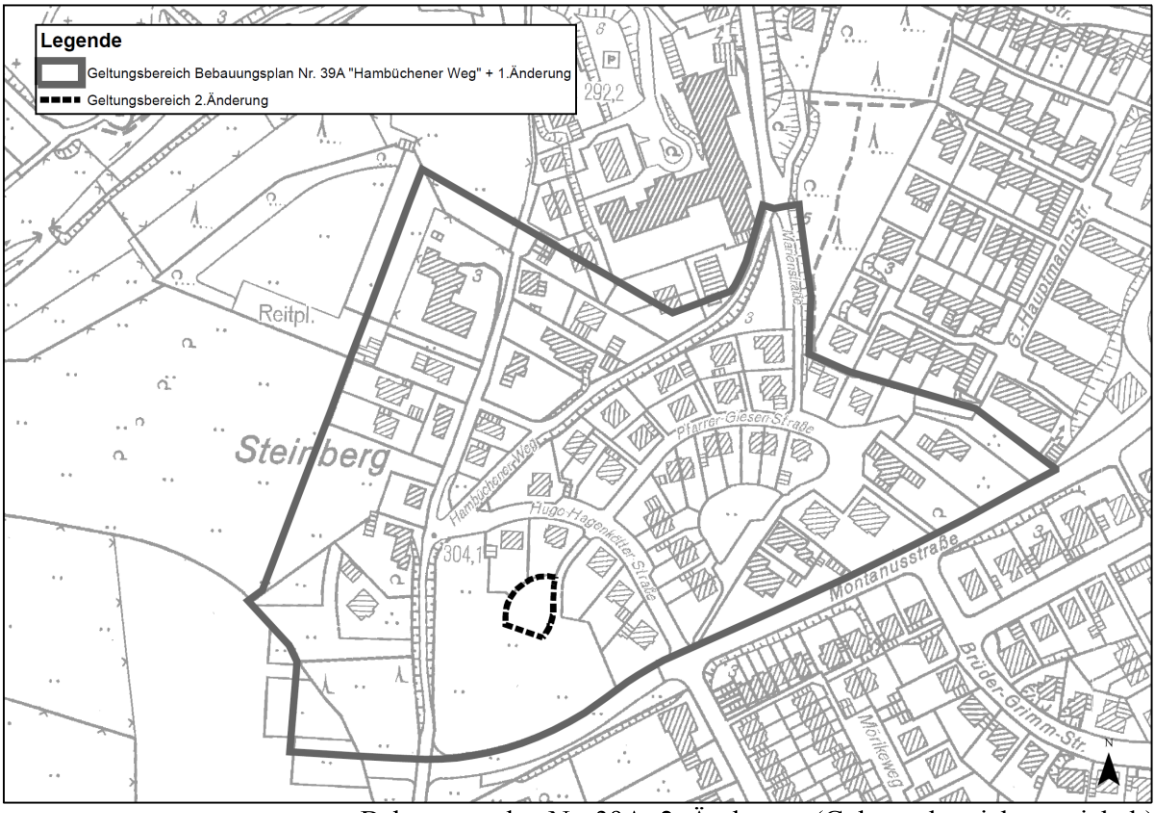
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Schloss-Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und genügt dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.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

2.4 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzungen

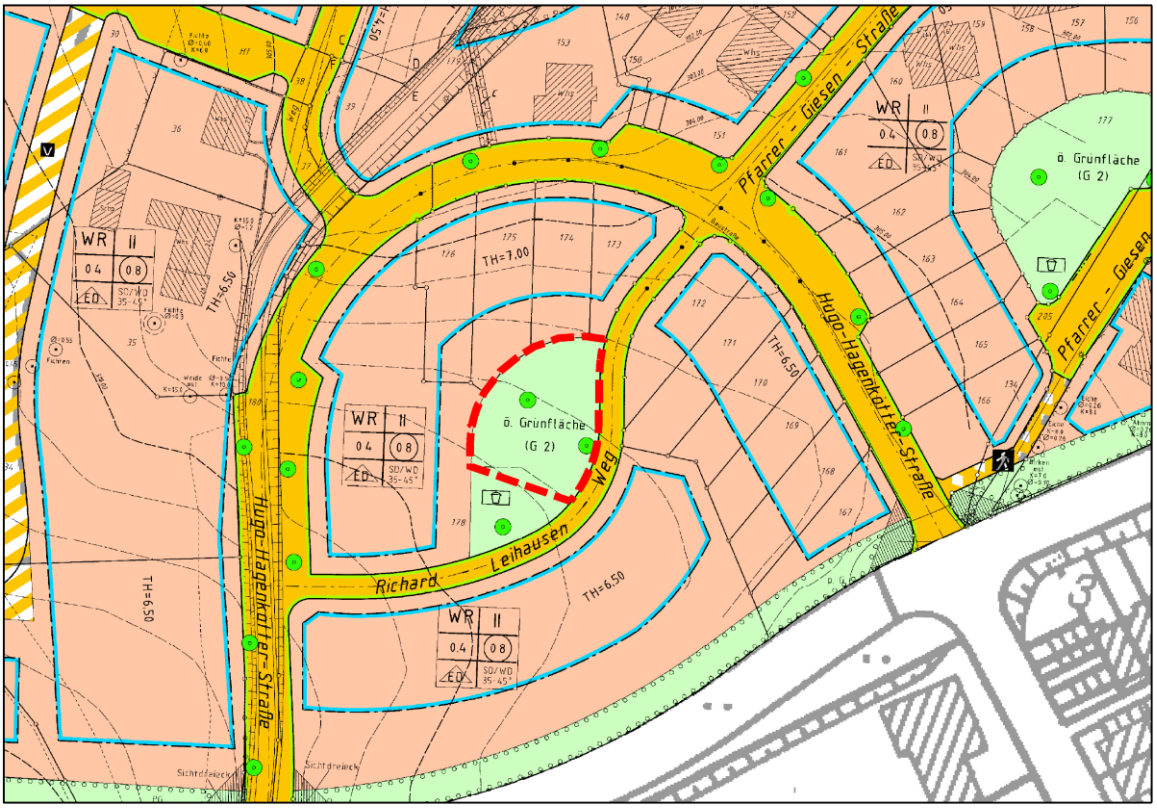
Derzeitig ist der Änderungsbereich Teil einer unbebauten Wiesenfläche, die nicht bewirtschaftet wird.

Im bestehenden Bebauungsplan 39A - 1. Änderung ist der Großteil des Bereiches (ca. 520 m²) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zu einem kleinen Teil handelt es sich um eine Spielplatzfläche (ca. 30 m²). Zudem werden die Gestaltungsmaßnahmen G2 „ Anpflanzung von Hochstammgehölzen in den drei Grünflächen im Inneren des Baugebietes“

festgesetzt, die innerhalb des Geltungsbereiches die Anpflanzung von zwei Winterlinden vorschreibt.



Bebauungsplan Nr. 39A, 2. Änderung (Geltungsbereich gestrichelt)



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 39A (rechtskräftig am 22.11.2002)

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch den Richard-Leyhausen-Weg geplant, dessen Herstellung aktuell vorbereitet wird. Die Entwässerung im Trennsystem soll ebenfalls über den Richard-Leyhausen-Weg erfolgen. Eine ausreichende Dimensionierung der Leitungen wird gewährleistet werden.

2.6 Altlasten

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

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

2.8 Geologie und Baugrund

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden ($B3_2$, $B3_3$). Dieser Bodentyp ist im Oberbergischen Kreis großflächig vorhanden. Aufgrund seiner allgemeinen Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird er entsprechend den Bewertungsgrundsätzen des Oberbergischen Kreis der Kategorie I zugeordnet.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, dazu beizutragen, dass die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrechterhalten und verbessert wird. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher in der Abwägung hinreichend zu berücksichtigen. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39A „Hambüchener Weg“ wurde eine abschließende Abwägung für den Geltungsbereich vorgenommen, indem im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange u.a. zwei Gestaltungs- und drei Kompensationsmaßnahmen bestimmt wurden.

Die neuerliche Anpassung dieser planerischen Konzeption im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung erfordert daher eine sachgerechte Abwägung auch der naturrechtlichen Belange des neuen Planungsstandes zur ursprünglichen Planung. Die Zusammentragung der Belange und der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde im Rahmen des Umweltberichtes (s. Teil 2 der Begründung) vorgenommen.

So wird die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung infolge der zunehmenden Flächenversiegelung und des Wegfalls der zwei geplanten Winterlinden im Umweltbericht dargestellt. Die Kompensation für die Eingriffe soll über das Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen erfolgen. Die Zuordnung zu einer landschaftspflegerischen Maßnahme ist noch im weiteren Verlauf des Verfahrens zu bestimmen.

3 Planinhalt

Aus städtebaulichen Gründen soll die ursprüngliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 39A „Hambüchener Weg“ im Rahmen der 2. Änderung angepasst werden. Ursprünglich waren im Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche und ein kleiner Teil einer Spielplatzfläche vorgesehen. Zudem wird auch die Festsetzung der Pflanzbindung der zwei Winterlinden (Festsetzung Nr. G 2) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zurückgenommen.

Die neuen Festsetzungen für den Änderungsbereich entsprechen den bisherigen Festsetzungen der näheren Umgebung, sodass sich das Einzelvorhaben städtebaulich einfügt.

Im Einzelnen werden die folgenden Festsetzungen aus der direkten Planumgebung übernommen:

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden, was mit dem Gebietscharakter der umgebenden Grundstücke korrespondiert.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Es wird ein Baufenster durch eine Baugrenze im Abstand von jeweils drei Metern von der Grundstücksgrenze festgelegt, das die Überbebauung mit einem zweigeschossigen Einzel- oder Doppelwohnhaus ermöglicht. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl bei 0,8. Es wird eine Dachneigung von 35-45° definiert, sodass sich das Bauvorhaben in den Gebäudemaßstab der geplanten Umgebung einfügt. Die Traufhöhe darf maximal 7 Meter über dem Bezugspunkt liegen, welcher in Normalnull (NN) anhand der Skizze und der textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde zu ermitteln ist. Des Weiteren werden geringfügige Abweichungen über das Baufenster hinaus nach BauNVO festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde durch das Büro Grüner Winkel, Nümbrecht, ein Umweltbericht erarbeitet, welcher den Kompensationsbedarf für die Bodenversiegelung und den Verzicht auf die Gestaltungsmaßnahmen G2 auf 2.460 Wertpunkte beziffert, die über das Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen auszugleichen sind. Dieser Ausgleich wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren werden Regelungen zur Verringerung des Versiegelungsgrades, zum Verwendungsausschluss von Eisenbahnschwellen sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Festsetzungskatalog übernommen. Diese Regelungen gelten für die benachbarten Wohngrundstücke im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls, sodass im Sinne einer homogenen Entwicklung ebenfalls übernommen werden. Hiermit wird auch der Empfehlung zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Umweltbericht gefolgt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW entsprechen ebenfalls den Regelungsinhalten des Ursprungsbebauungsplanes. Im Einzelnen werden Gestaltungsfestsetzungen zu Dachformen, Drempeln und Dachaufbauten sowie Nebenanlagen und Grundstückseinfriedungen/Vorgärten getroffen.

Hinweise

Wie im Umweltbericht dargelegt, werden zwei Hinweise aufgenommen, die sich auf den Schutz des Bodens während der Bautätigkeit sowie den Schutz des Grundwassers beziehen.

4 Verfahrensübersicht

Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39A „Hambüchener Weg“

Beschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39A „Hambüchener Weg“

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem.§ 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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

Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39A „Hambüchener Weg“

Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39A „Hambüchener Weg“

5 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 ……...2015
Im Auftrag

…….
Andreas Schröder