

STADT HÜCKESWAGEN

Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“

Begründung zum Vorentwurf

Auftraggeber: HEG
Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Etapler Platz 38
42499 Hückeswagen

Tel.: 0 21 92 /88 - 600

Auftragnehmer: Brechtefeld & Nafe
Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH
Freiheitstraße 189
42853 Remscheid

Tel.: 0 21 91 /97 03-0

In Zusammenarbeit mit
AHNER / BREHM
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Tiergartenstraße 10 c
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 0 33 75 /292 181

Stand: 24.01.2006

Inhalt

Teil I: Begründung	3
1 Vorbemerkungen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3 Eigentumsverhältnisse.....	3
2 Planungsziele, Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
2.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.2 Umweltbericht.....	4
2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3 Bestandsanalyse.....	6
3.1 Topografie	6
3.2 Derzeitige Nutzung, Gebäudebestand.....	6
3.3 Erschließung/ Technische Versorgungseinrichtungen	6
3.4 Gewässer	6
3.5 Geologie und Baugrund	6
3.6 Altlasten / Lärmimmissionen	7
3.7 Biotope und Arten	7
3.8 Bau- und Bodendenkmale	7
4 Planinhalt und Festsetzungen	8
4.1 Planinhalt	8
4.2 Festsetzungen	8
5 Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung	12
6 Umweltbericht	12
7 Verfahrensübersicht	12
Quellen	13

Teil I: Begründung

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 70 wird anlässlich des Aufstellungsbeschlusses des Rats der Stadt Hückeswagen vom 24.11.2005 erstellt. Grundlage des B-Planes sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.6.2005,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert am 22.4.1993,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990,
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 25.06.2005,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert am 16.11.2004,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.3.2002 zuletzt geändert am 21.06.2005,
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) des Landes Nordrhein Westfalen vom 21.07.2000 zuletzt geändert am 31.03.2005.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVPG 2005 wird nicht erforderlich, da die Schwellenwerte für UVP-pflichtige Städtebauprojekte (laut Anlage 1 Nr. 18 UVPG) nicht erreicht werden. Dagegen wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der gemäß § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht wird der Begründung zum B-Plan hinzugefügt und im Lauf des Verfahrens fortgeschrieben.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Hückeswagen ist Teil des Oberbergischen Kreises. Das B-Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes auf der Erhebung zwischen Brunsbach und Weierbach. Die Plangebietsgrenzen entstehen im Norden durch die Kölner Straße und im Süden durch den Weierbach. Im Osten wird das Gebiet durch die vorhandene Wohnbebauung an der Realschule und im Westen durch den Ortsteil und Weiler Wegerhof begrenzt.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Hückeswagen, Flur 18, vollständig enthaltene Flurstücke 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 und 10; Flur 19 vollständig Flurstück 44, teilweise Flurstück 45; Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 19, teilweise enthalten Flurstück 67.

Das Plangebiet ist etwa 9,4 ha (94.055 m²) groß. Es wurde durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Pricken, Remscheid, vermessen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die erforderlichen privaten Grundstücke werden durch die Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft erworben.

2 Planungsziele, Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Verfahrens B-Plan 70 „Kölner Straße“ ist es, Baurecht für ein Wohngebiet im Westen der Stadt Hückeswagen zu schaffen. Planungsziele der Stadt Hückeswagen sind weiterhin:

- Der Anteil der Wohnbaufläche am Gesamtgebiet soll etwa 5,5 ha betragen.
- Die Erschließung soll über die Kölner Straße erfolgen.
- Erschließung und Vermarktung sollen von der Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft übernommen werden.
- Der Wohnbauflächenbedarf soll ohne Bauträgerbindung gedeckt werden.

2.2 Umweltbericht

Eine UVP-Vorprüfung gemäß UVPG wird für das Vorhaben nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert für Städtebauprojekte nicht erreicht wird (s.o.). Dagegen wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der gemäß § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht wird dem B-Plan hinzugefügt und im Lauf des Verfahrens fortgeschrieben. Die im Umweltbericht ermittelten Ausgleichsflächen, die innerhalb des Plangebietes liegen, werden im B-Plan festgesetzt.

2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (ehemals Gebietsentwicklungsplan, Bekanntmachung Mai 2001) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nieder. Das geplante Wohngebiet wird dem allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet, die festzusetzenden öffentlichen Grünflächen werden als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche bezeichnet.

Die Erläuterungskarte zum Regionalplan ordnet das Gebiet aufgrund der Zugehörigkeit zum Naturpark Bergisches Land der Kategorie „Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ zu.

Da die raum- und regionalplanerischen Ziele im Aufstellungsverfahren des FNP 2004 berücksichtigt und mit der Bezirksregierung abgestimmt wurden und da ferner der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP aus diesem entwickelt wurde (s.u.), kann von einer erneuten Beteiligung der Bezirksregierung abgesehen werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Hückeswagen stellt den Norden des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche, den Süden als Grün- und Ausgleichsfläche dar. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gliederung. Die Grünfläche wird überlagert von den östlichen Ausläufern des Landschaftsschutzgebietes Hückeswagen. Die Talaue beiderseits des Weierbaches wird außerdem als Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und als ökologische Ausgleichsfläche gekennzeichnet. Die im FNP dargestellte „Begrenzungslinie Siedlungsschwerpunkt“ quert die Fläche und schließt den überwiegenden, stadtnah gelegenen Teil des Gebietes ein. Der FNP verweist schließlich auf eine Wassertransportleitung, die den Geltungsbereich unterquert.

Landschaftsplan

Für die Stadt Hückeswagen liegt der Landschaftsplan Nr. 8 als Entwurf mit Stand Januar 2005 vor. Darin wird der Norden des Plangebietes, d.h. das festzusetzende Wohngebiet mit dem „Ziel 7 – Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ belegt. Das Entwicklungsziel wird wie folgt erläutert: „Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder der rechtmäßigen baulichen Inanspruchnahme, (...) insbesondere die Erhaltung der prägenden, gliedernden und belebenden Landschaftsbestandteile bei der Realisierung von Bauvorhaben“ (Landschaftsplan Hückeswagen 2005). Das Entwicklungsziel wird weiter wie folgt spezifiziert: „Bei der Ein- und Durchgrünung sollen bodenständige Laubgehölze verwendet werden. Bei der Realisierung der baulichen Nutzung soll eine landschaftliche Einbindung erfolgen.“ (ebd.)

Der Süden, die geplante öffentliche Grünfläche, wird unter der Rubrik „Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft“ als Teil des Landschaftsschutzgebietes Hückeswagen der Kategorie „Landschaftsschutzgebiet Zone 2, 2.2-2“ zugeordnet. (L-Plan Hückeswagen 2005)

Schutzgebiete

Die im Süden des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Hückeswagen – L.2.2-2“. „Die Schutzgebietsausweisung erfolgt gemäß § 21 LG-NW zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bachtälern, Siefen und Feuchtbereichen, insbesondere aufgrund der hier vorhandenen Strukturen naturnaher Lebensbereiche von Fließgewässern mit bachbegleitenden Gehölzen, Seggenriedern und Hochstaudenfluren, der ökologisch wertvollen Dauergrünlandflächen und Feuchtbrachen der historischen Kulturlandschaft und seiner ökologischen Bedeutung sowohl als Ausgleichsfunktion für die Verdichtungs- und Agrarbereiche als auch seiner klimatischen und Biotopvernetzungsfunktion.

Nach § 34 Abs. 2 LG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen im Landschaftsplan sind im Landschaftsschutzgebiet L 2.2-2 alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können.“ (L-Plan Hückeswagen 2005)

3 Bestandsanalyse

3.1 Topografie

Das Gebiet liegt auf einem Hügel zwischen zwei Bachtälern, daraus resultieren erhebliche Höhenunterschiede. Es steigt sowohl von Osten nach Westen als auch von Norden nach Süden an und fällt im Weiteren entlang einer Kuppe zum südlich begrenzenden Weierbach wieder ab. Die Kölner Straße selbst steigt von Osten nach Westen von 309 auf 323 m ü. NN. Im Südosten liegt der höchste Punkt des festzusetzenden Baugebietes bei 312 m ü. NN, von dort aus fällt das Gelände zum Weierbach auf 294 m ü. NN ab. Im Westen steigt das Baugebiet bis auf 323 m an und fällt zum Bach hin auf 316 m ab.

3.2 Derzeitige Nutzung, Gebäudebestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird gegenwärtig überwiegend als Pferdeweide und teilweise als Reitplatz genutzt. Es sind keine Gebäude vorhanden.

Nördlich der Kölner Straße, außerhalb des Plangebietes, befinden sich Freizeiteinrichtungen wie Tennishalle, Tennisplätze und eine Reithalle.

3.3 Erschließung / Technische Versorgungseinrichtungen

Als verkehrliche Erschließung des Gebietes dient die Kölner Straße. Diese verbindet den Bereich der Hückeswagener Altstadt im Osten mit der im Westen gelegenen K 5. Reitplätze und Pferdekoppeln sind über unbefestigte Wege erreichbar. Als Anlieger sind auf der nördlichen Straßenseite lediglich die Reithalle und das Gebäude Nr. 112 vorhanden. Die vorhandene Straßenbreite beträgt ca. 4,8 m im Osten und ca. 4,35 m im Westen.

Es liegt ein Verkehrsgutachten vor, das sich mit der Problematik des Durchgangsverkehrs vor dem Hintergrund der am Rande der Altstadt gelegenen Schulen und des Kindergartens auseinandersetzt (Planersocietät 2005). Für entsprechende Aussagen wird an dieser Stelle auf das Gutachten verwiesen; die für das Erschließungsgebiet relevanten Maßnahmen werden unter Punkt 4 erläutert.

Die zur Versorgung des Baugebietes erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der Kölner Straße vorhanden, da diese die Versorgung der Anlieger und der weiter westlich gelegenen Hofschaf Wegerhof sicherstellen. Ob diese ausreichend dimensioniert sind, um zusätzlich die Versorgung des Baugebietes zu übernehmen, ist im Zuge des weiteren Verfahrens abzustimmen. Zur Entsorgung des anfallenden Abwassers dient ein Mischwasserkanal in der Kölner Straße. Dieser endet jedoch bei Haus Nr.88 (östlich des Baugebietes) und ist zu verlängern. Der Kanal ist im unteren Bereich bereits an der Grenze der Leistungsfähigkeit, die Aufnahme des Schmutzwassers ist aber noch möglich. Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser wird gesondert abgeleitet und versickert.

3.4 Gewässer

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Weierbach. Eine seiner Quellen liegt knapp jenseits des Gebietes. Der Weierbach fließt als mäandrierender Graben entlang der südlichen Gebietsgrenze teils innerhalb, teils außerhalb des Geltungsbereiches. Die Wassermengen sind gering, der Graben ist nicht Gehölzbestanden.

3.5 Geologie und Baugrund

Das Baugrundgutachten ist in Bearbeitung - Aussagen zu Geologie und Baugrund werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

3.6 Altlasten / Lärmimmissionen

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im FNP dargelegt. Die Flächen des Plangebietes sind danach nicht betroffen.

Lärmimmissionen gehen von den jenseits der Kölner Straße gelegenen Tennisplätzen aus. In einem Schallgutachten wird deren Auswirkung auf das Plangebiet untersucht werden. Die Untersuchung kann erst bei entsprechenden Witterungsverhältnissen nach Beginn der Tennissaison erfolgen. Die Begründung des B-Planes wird dann durch die Untersuchungsergebnisse ergänzt.

3.7 Biotope und Arten

Die Biotope des Plangebietes sind durch ihre intensive Nutzung geprägt. Im Norden des Gebietes liegen regelmäßig frequentierte Reitplätze. An diese teils vegetationslosen Flächen schließen sich bis an den Weierbach intensiv genutzte Fettweiden an. Auf extensiv genutzten Teilflächen (Böschungen) finden sich vereinzelt standorttypische Hecken. Auf den Böschungen entlang der Kölner Straße stocken baumheckenartige Gehölzstreifen. Sie sind von mehreren wertvollen Einzelbäumen (Eichen) überstanden.

Die Bewertung der Biotope erfolgt im landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der derzeit erstellt wird. Der Vorentwurf wird um entsprechende Aussagen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

3.8 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Anfragen zu Bodendenkmalen sind noch in Bearbeitung.

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planinhalt

Das Plangebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Die Bebauungsdichte nimmt von Norden nach Süden, d.h. von der Kölner Straße zur LSG-Grenze ab: Entlang der Kölner Straße sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig während im übrigen Gebiet Einzelhäuser zu errichten sind. Die Grundstücksgrößen sollen zwischen gut 300 und knapp 1.300 m² differieren.

Das Gebiet wird in 3 Bauabschnitte gegliedert. Die Aufteilung sieht die sukzessive Entwicklung vom Stadtgebiet in Richtung des offenen Landschaftsraumes sowie dem Ortsteil und Weiler Wegerhof vor. Die Verkehrserschließung bleibt auch im Fall der abschnittswisen Entwicklung gewährleistet.

Das Gebiet wird durch die Kölner Straße sowie durch weitere Verkehrsflächen, die ringförmig an die Kölner Straße angelagert sind, erschlossen. Darüber hinaus werden einzelne Fußwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die landschaftliche Gliederung und Einordnung des Baugebietes erfolgt über die Festsetzung von Baumpflanzungen (zeichnerisch und textlich). Die Baumpflanzungen liegen im Straßenraum und auf Privatgrundstücken. Pflanzung und Entwicklungspflege der straßenbegleitenden Gehölze werden vom Entwicklungsträger für das Gebiet gewährleistet. In Anlehnung an den vorhandenen Gehölzbestand werden als straßenbegleitende Bäume Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) vorgeschlagen.

Landschaftlich gliedernd wirken ferner 2 Spielplätze, die als unbebaute Flächen die Bebauung auflockern.

Der Süden des Geltungsbereiches, der vom LSG Hückeswagen überlagert wird, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche ist „ökologische Ausgleichsfläche“, sie wird mit Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes belegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche außerdem mit einem öffentlich nutzbaren Fußweg versehen wird. Der Südosten des Plangebietes wird als Versickerungsfläche festgesetzt. Dort sollen die im Baugebiet anfallenden Niederschläge über hangparallele Mulden versickert werden. Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Kölner Straße eingeleitet.

4.2 Festsetzungen

Zur Umsetzung der Planungsziele werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Baugebiet wird nach § 3 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die Grundflächenzahlen zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO) gliedern das Wohngebiet in Bereiche unterschiedlicher Dichte. Es werden bauliche Dichten von 0,24 im Zentrum des Gebietes und von 0,20 an dessen Rändern festgesetzt.
Für die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser entlang der Kölner Straße wird die GRZ mit 0,20 festgesetzt.
Die Bauflächen im Zentrum des Gebietes sind – im östlichen Teil – mit zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer GRZ von 0,24 bebaubar.
Die Bauflächen im Zentrum des Gebietes sind – im westlichen Teil – mit zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer GRZ von 0,20 bebaubar.
Der Süden des Baugebietes, der unmittelbar an den Landschaftsraum angrenzt, soll nur eingeschossig bebaut werden. Dort wird eine GRZ von 0,20 festgesetzt.
Die festgesetzte GRZ kann entsprechend § 19(4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

- Für die Gebäude entlang der Kölner Straße und im Zentrum des Gebietes werden auf der Grundlage des § 20 BauNVO 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Entlang der Kölner Straße wird damit die teilweise starke Hanglage der Baugrundstücke gewürdigt, deren erstes Vollgeschoss talseitig belichtet, hangseitig aber als Kellergeschoss ausgebildet sein kann. Die Bauflächen im Süden des Gebietes werden als 1-geschossig bebaubar festgesetzt. Die Reduzierung der Bauhöhen wird hier mit dem Ziel eines weichen Überganges zwischen Baugebiet und Landschaft vorgenommen.
- Für alle Gebäude werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Das Höhenbezugssystem wird im weiteren Verfahren konkretisiert. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Flächen die sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes (GRZ, Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen) unterscheiden, werden durch das Symbol der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander getrennt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Grundstücke entlang der Kölner Straße (Ausnahme: Eckgrundstück im Westen) die Bebauung ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Alle übrigen Grundstücke sind ausschließlich durch Einzelhäuser zu bebauen.
- Weiterhin werden auf der Grundlage von § 13 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Diese dienen der Wahrung von Mindestabstandsflächen der Gebäude zum öffentlichen Raum - d.h. dem Ziel, die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes als eher offen und großzügig zu gewährleisten – und zur Landschaft.
- Baugrenzen werden auch entlang der Ostgrenze des Geltungsbereich dargestellt. Sie dienen der Wahrung des Sicherheitsabstandes zwischen der vorhandenen Niederspannungsleitung und geplanten Gebäuden.
- Für die Gebäude entlang der Kölner Straße (Ausnahme: Eckgrundstück im Westen) wird schließlich hinsichtlich der Bauweise die Orientierung der Firstrichtung parallel zur Kölner Straße festgesetzt. Dies dient der Gewährleistung einer städtebaulichen Regelmäßigkeit auf den relativ kleinen Grundstücken.

Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Kölner Straße sowie die Planstraßen im Gebiet werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die nutzbare Verkehrsfläche wird auf insgesamt 9,50 m Breite aufgeweitet, dies beinhaltet die Anlage von versetzten Parkständen auf der Fahrbahn und die Anlage eines Gehweges auf der südlichen, bebauten Seite. Die Fahrbahnbreite wird 5,50 m betragen. Gemäß des Verkehrsgutachtens sind auf der Kölner Straße im Bereich des Baugebietes 4 Baumtore herzustellen. Es wird damit beabsichtigt, diese Verbindung für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu gestalten. Die Lage der Baumtore sowie die gesamte Straßenraumgestaltung werden im Laufe des weiteren Genehmigungsverfahrens festgelegt. Ziel ist es, die Kölner Straße als „Tempo-30-Zone“ auszuweisen. Die Ausbauart und die straßenverkehrsrechtliche Anordnung bleiben dem weiteren Genehmigungsverfahren vorbehalten.
- Die Planstraßen der inneren Erschließung haben Fahrbahnbreiten von 6,00 bzw. 7,50 m. Es wird die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/ 326) angestrebt. Die Ausbauart und die straßenverkehrsrechtliche Anordnung bleiben dem weiteren Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die Fußwege zur Erschließung des Spielplatzes und zur Anbindung der öffentlichen Grünfläche im Südosten werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden keine Wege festgesetzt, da diese regelmäßig dort zulässig sind.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Im Südwesten des Geltungsbereiches, zwischen Weierbach und Baugebiet, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Zweckbestimmung der Grünfläche gilt „ökologische Ausgleichsfläche“. Als Ableitung aus den Darstellungen des FNP wird die öffentliche Grünfläche vollständig mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Es sollen dort (s.u.) baumheckenartige Gehölzstreifen, Streuobstwiesen und Grünlandbrachen entwickelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Wegeverbindung entlang des Talzuges in die Maßnahmeflächen integriert wird. Festsetzungen hierzu erfolgen jedoch nicht, da entsprechende Anlagen regelmäßig in Grünflächen zulässig sind.
- Weiterhin werden innerhalb des Wohngebietes zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die beiden Spielflächen dienen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Das Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt. Mit dem Ziel der landschaftlichen Einbindung und der städtebaulichen Ordnung werden zeichnerisch Straßenbäume festgesetzt. Die Baumstandorte werden straßenbegleitend auf den Baugrundstücken festgesetzt. Um das Erscheinungsbild einer einheitlichen Straßenbaumpflanzung zu gewährleisten, wird die Pflanzung von Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Qualität Alleebaum, 3 x verpflanzt, StU 16-18 vorgeschrieben.
- Textlich wird darüber hinaus die Pflanzung von Einzelbäumen an mindestens 15 Standorten in den Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind Bergahorn der o.g. Qualität zu verwenden. Die Baumstandorte sind als bepflanzte Baumscheiben von mindestens 5 m² Größe auszubilden. Diese Bäume dienen der Gliederung der Verkehrsflächen.
- Außerdem sind die Baugrundstücke je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mit einem Baum der Liste 1 (Qualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm) oder zwei Obstbäumen zu bepflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten straßenbegleitenden Bäume können auf dieses Maß angerechnet werden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- Die der örtlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenzen sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Diese dürfen pro Grundstück auf maximal 5 m Länge für Grundstückszugänge und -zufahrten unterbrochen werden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Damit wird ein Beitrag städtebaulich-landschaftlichen Gliederung und zur Verbesserung der Biotopqualität geleistet.
- Zur Vermehrung der Vegetationsflächen und zur Verbesserung der Biotopqualität sind Garagen und überdachte Stellplätze mit Schlingpflanzen, Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- Innerhalb der Grünfläche werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Deren räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch dargelegt. Die Fläche für **Maßnahmen I** ist als flächenhaftes Laubgebüsch aus Sträuchern und Baumüberhältern zu entwickeln: Pro 1,5 m² ist ein Strauch der Qualität 60-100, verpflanzt, ohne Ballen zu pflanzen; pro 100 m² ist ein Baum der Qualität Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, H 150 – 200 zu pflanzen. Es sind Laubgehölze der Liste 2 zu verwenden. Die Pflanzflächen sind gegen Wildverbiss zu schützen und einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege zu unterwerfen.
Die Fläche für **Maßnahmen II** ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und mit einer Wiesenansaat zu versehen. Es ist mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) je 100 m² zu pflanzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen und einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege zu unterwerfen. Die Wiese ist mindestens zwei mal jährlich zu mähen.

Die Fläche für **Maßnahmen III** ist als extensive Wiese zu entwickeln und einmal jährlich zu mähen.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

- Der Trinkwasserüberleitungsstollen, der die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, (Lage ca. 30 m unter Niveau) wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung, die Niederspannungsfreileitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung nachrichtlich übernommen.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasser“ festgesetzt. Dort wird das Niederschlagswasser, das auf Verkehrsflächen und versiegelten Flächen des Baugebietes anfällt, in mehrere aufeinander folgende hangparallele Mulden geleitet und versickert.

Sonstige Darstellungen

Der B-Plan übernimmt nachrichtlich Darstellungen, die keinen Festsetzungscharakter haben. Dies sind:

- Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Hückeswagen
- Entlang des Weierbaches wird in einer Breite von 5 m ein „Gewässerschutzstreifen“ dargestellt, dessen Freihaltung von Nutzungen die untere Wasserbehörde fordert.

5 Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung

Der ökologische Fachbeitrag wird derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren den vorliegenden Unterlagen hinzugefügt.

Eine vorläufige und grobe Vorabschätzung des Eingriffes auf der Grundlage des Verfahrens Froelich + Sporbeck / Ludwig (1991) und unter Berücksichtigung der im Gebiet vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein erhebliches Defizit an Ausgleichsmaßnahmen. Der Umfang weiterer Kompensationsmaßnahmen hängt vom Ausgangswert potentieller Ersatzflächen und vom Entwicklungsziel dieser Flächen ab: Würde etwa intensiv genutzter Acker in eine Streuobstwiese umgewandelt, wären weitere 3,2 ha Ersatzfläche erforderlich.

Das vorläufig geschätzte Defizit wird sich bei differenzierter Berechnung vermutlich geringfügig reduzieren. Sollten die Bestandsanalysen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild besondere Werte dieser Schutzgüter aufdecken, kann sich das Defizit aufgrund möglicher Zuschläge für diese Schutzgüter erhöhen.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren den vorliegenden Unterlagen hinzugefügt.

7 Verfahrensübersicht

- 24.11.2005 Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Kölner Straße“
 - Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes
 - Beteiligung der Behörden
 - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zum B-Plan Nr. 70 „Kölner Straße“

Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.6.2005

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert am 16.11.2004

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.3.2002 zuletzt geändert am 21.06.2005

Froelich + Sporbeck (Hrsg.) / Ludwig, D.: Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum 1991

Froelich + Sporbeck (Hrsg.) / Ludwig, D.: Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion. Bochum 1991

Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Online im Internet, URL: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de/html/gremien/regionalplanung/regionalplanung.html>

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) des Landes Nordrhein Westfalen vom 21.07.2000 zuletzt geändert am 31.03.2005

Oberbergischer Kreis, Amt für Umwelt und Landschaftsentwicklung: Landschaftsplan Nr. 8, Hückeswagen. Online im Internet, URL: http://www.oberbergischer-kreis.de/cms200/aktuelles/oeffentliche_bekanntmachungen/2005/artikel/2005-06-24_aufstellung_lp_nr_8_hueckeswagen_25-05.shtml

Planersocietät: Verkehrsgutachten Kölner Straße. Hilden, Mai 2005

Runge, F. (1990): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster: Aschendorff.

Stadt Hückeswagen: Flächennutzungsplan der Stadt Hückeswagen. Hückeswagen

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 25.06.2005

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert am 22.4.1993