



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Gegenstand der Planung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis .....	2
1.2	Planungsgeschichte und Ziele .....	2
1.3	Kartengrundlage .....	2
<b>2</b>	<b>Lage und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich, Topografie .....	3
2.2	Bestand .....	3
2.2.1	Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand .....	3
2.2.2	Erschließung .....	4
2.2.3	Gewässer .....	4
2.2.4	Geologie und Baugrund .....	5
2.2.5	Altlasten / Lärmimmissionen .....	5
2.2.6	Biotope und Arten .....	6
2.2.7	Bau- und Bodendenkmale .....	6
2.3	Planerische Ausgangssituation .....	6
2.3.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
2.3.2	Örtliche Planungen .....	6
<b>3</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
<b>4.</b>	<b>Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahrensübersicht .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>9</b>

# **1 Gegenstand der Planung**

## **1.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Für das Planungsgebiet gilt bislang der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 16 „Brunsbach“, rechtskräftig seit dem 11.07.1974, der bereits der 6. Änderung unterzogen wurde. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Dachgestaltung und die Baugrenzen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es wurden bereits zahlreiche Anfragen der Bewohner an die Verwaltung gerichtet, die eine freizügigere Gestaltung betrafen. Aus diesem Grund wird der bestehende Bebauungsplan gänzlich aufgehoben und ein neuer, einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzt, die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und offene oder geschlossene Bauweise. Mehr Regelungsbedarf wird zurzeit für dieses Baugebiet nicht gesehen, da es bereits bis auf einzelne Ausnahmen vollständig bebaut ist. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 16 „Brunsbach“ wird parallel zu dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenstraße“ durchgeführt.

Das Verfahren richtet sich entsprechend § 233 BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften. Damit ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch werden die Umweltbelange hinreichend geprüft und im Rahmen des Verfahrens abgearbeitet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

## **1.2 Planungsgeschichte und Ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Brunsbach“ setzt nach heutigen Maßstäben sehr enge Baugrenzen fest. Eine Bebauung der Grundstücke mit z.B. Carports oder Garagen ist nach den Festsetzungen nicht zulässig. Dies liegt nicht im Interesse der Eigentümer. Um den Bewohnern des Gebietes und deren Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird der bisherige Bebauungsplan aufgehoben und stattdessen ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Der einfache Bebauungsplan regelt die bereits im Kap. 1.1 genannten Rahmenbedingungen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 69 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.3 Kartengrundlage**

Da es sich bei der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes um einen einfachen Bebauungsplan handelt, kann als Kartengrundlage die Deutsche Grundkarte gewählt werden. Damit wird auf eine Neuvermessung und Darstellung auf einer Flurkarte verzichtet. Die Deutsche Grundkarte zeigt genau wie der Flächennutzungsplan nicht detailgenaue Abgrenzungen der Parzellen oder des Straßenraumes. Dies ist jedoch für die Planungsziele dieses einfachen Bebauungsplanes auch nicht erforderlich.

## **2 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topografie**

Das Planungsgebiet liegt westlich des Stadtkerns im Ortsteil Wiehagen und ist bereits vollständig überbaut. Das Gelände fällt nach Süden hin ab und erstreckt sich in einer Höhenlage von etwa 294,5 m über NN im Süden bis 324,3 m über NN im Norden. Die Haupteerschließungsstraße bildet die Blumenstraße, weitere Erschließungsstraßen im Planungsgebiet sind der Tulpenweg, Nelkenweg, Asternweg und Rosenweg.

Auf der Übersichtskarte auf dem Deckblatt ist die Lage markiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,2 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Wiehagener Straße,
- im Osten durch die Ewald-Gnau-Straße und einen Bolzplatz,
- im Süden durch die Bundesstraße B237 und
- im Westen durch die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Raspenhaus“.

### **2.2 Bestand**

#### **2.2.1 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand**

Das Plangebiet wird von gewachsenen Strukturen umgeben. Es handelt sich um Wohnbaugebiete, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 69 umfasst einen bereits vollständig bebauten Bereich für Wohnbebauung.

Die Bauweise im Plangebiet ist gestaffelt. Im Norden an der Wiehagener Straße existiert eine bis zu 8-geschossige Bebauung für Mietwohnungen, die Baureihe nördlich der Blumenstraße stellt 2-geschossige Reihenhäuser dar und im Süden der Blumenstraße wird die Bebauung etwas aufgelockert durch freistehende 2-geschossige Einfamilienhäuser. Im Bereich südlich des Tulpenwegs und südlich des Rosenweges befindet sich nur eingeschossige Bebauung.

Der bisher als Spielplatz ausgewiesene Bereich im Süden des Plangebietes wird zurzeit nicht genutzt. Im Zuge der Neuplanung wird diese Fläche einer baulichen Nutzung zugewiesen werden.



*Abbildung 1: Luftbild*

### **2.2.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch die Blumenstraße, die von der Wiehagener Straße abzweigt, erschlossen. Weitere Stichstraßen sind der Tulpenweg, der Nelkenweg, der Rosenweg und der Asternweg. Sämtliche Versorgungsanlagen sind im Plangebiet vorhanden.

Durch die neue Überplanung des Gebietes soll an der verkehrlichen und technischen Erschließung keine Änderung vorgenommen werden.

### **2.2.3 Gewässer**

Im Plangebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Südlich angrenzend befindet sich ein Regenüberlaufbecken zur Entwässerung des Niederschlagswassers und weiter südlich erstreckt sich das Brunsbachtal mit dem Brunsbach.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein kleiner verrohrter Bachlauf, der jenseits der Bundesstraße in den Brunsbach einmündet.

## 2.2.4 Geologie und Baugrund

Der Untergrund im Plangebiet wird aus Tonschieferschichten und Sandsteinen der Brandenburgschichten und Tonsteinen der Unteren Honseler Schichten, Formationen aus dem mittleren Devon aufgebaut. Sie sind z.T. überlagert von verwittertem Lehm- und Gesteinsmaterial (Hangschutt und Hanglehm).

Nach der Verrohrung des Bachlaufs wurde das Tal künstlich aufgefüllt durch Hausmüll, bzw. mit steinigem Aushubmaterial.

## 2.2.5 Altlasten / Lärmimmissionen

### Altlasten

Im Plangebiet liegt eine Altablagerung vor. Es handelt sich um eine ehemalige Hausmülldeponie, die Mächtigkeiten von 5 bis 5,5 Meter erreicht. Im oberen Bereich wurde Bauschutt und steinigtes Aushubmaterial aufgebracht. Die Fläche der Altablagerung befindet sich im Bereich des Regenrückhaltebeckens südlich der Blumenstraße am Rande des Plangebietes. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 5 gekennzeichnet. Die Altablagerung war auch bereits bei Baubeginn im Jahr 1972 bekannt. Die Baumaßnahmen wurden der damaligen Rechtslage entsprechend durchgeführt. Im Oberboden wurde bei den Baumaßnahmen kein Hausmüll festgestellt.

Eine durch die Kreisverwaltung – Untere Bodenschutzbehörde - durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab keine signifikant erhöhten Schadstoffkonzentrationen, eine Gefährdung der Bevölkerung und der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist demnach ausgeschlossen.

Bei Tiefbaumaßnahmen unterliegt der anfallende Bodenaushub den abfallrechtlichen Bestimmungen. Die geltenden Rechtsvorschriften zur Behandlung von potentiell belastetem Bodenmaterial sind zu beachten.

### Lärm

Beeinträchtigungen der Wohnbaufläche sind in erster Linie durch den Verkehr der umgebenden Straßen, insbesondere durch die vorbeiführende Bundesstraße B 237 zu erwarten. Die DIN 18005 sieht als Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet Schallpegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Diese Werte werden durch den Verkehr auf der Bundesstraße überschritten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 war auch dieser Sachstand bereits bekannt und fand in einem Schallgutachten und dessen Maßnahmenkatalog seine Berücksichtigung. Vorgeschlagen und ausgeführt wurde ein entsprechender Lärmschutzwall südlich der Bebauung an der Blumenstraße als Abschirmung gegenüber den Emissionen der Bundesstraße. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für die Bewohner des Wohngebietes ausreichende Schallschutzeinrichtungen vorgesehen wurden.

Für die zukünftige Bebauung auf der Fläche des bisherigen Spielplatzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Schallschutz vorzusehen. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob das aufgeschüttete Gelände gegenüber den Lärmemissionen der Bundesstraße einen ausreichenden Schutz bietet. Auch hier sind die Grenzwerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts einzuhalten, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

### **2.2.6 Biotop und Arten**

Besonders schützenswerte Biotop und Arten sind aufgrund der spezifischen Struktur des Wohnquartiers Blumenstraße kaum zu erwarten.

Anzunehmen ist hingegen eine ökologische Bedeutung der vorhandenen Gärten in ornithologischer Hinsicht und evt. für verschiedene Kleinsäuger (u.a. Igel, Maulwurf, Spitzmaus), wenngleich bestandsbedrohte Arten hier nicht auftreten dürften.

### **2.2.7 Bau- und Bodendenkmale**

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

## **2.3 Planerische Ausgangssituation**

### **2.3.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln stellt die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Da die Bezirksregierung bereits im Verfahren zur Aufstellung des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes beteiligt worden ist und eine Abstimmung der raum- und regionalplanerischen Ziele mit der Bezirksregierung vorgenommen wurde, kann von einer erneuten Beteiligung abgesehen werden.

### **2.3.2 Örtliche Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan 2004 weist diese Fläche als Wohngebiet aus. Die im Bebauungsplan Nr. 69 „Blumenstraße“ dargestellten Ziele stimmen mit den Vorgaben des FNP überein. Insofern werden die dort niedergelegten planerischen Ziele durch den Bebauungsplan konkretisiert bzw. umgesetzt.

### **3 Planinhalt**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Festsetzungen generalisiert. Bisher wurden Teilbereiche als reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet weist jedoch einen homogenen Charakter auf, deutliche Unterschiede in der Nutzung in Bezug auf ein allgemeines oder reines Wohngebiet können nicht festgestellt werden. Da sich in einigen Bereich nicht störendes Gewerbe angesiedelt hat und der einfache Bebauungsplan aufgestellt wird, um anstehende Bauantragsverfahren zu vereinfachen, wird für das gesamte Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden in diesem einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

##### **Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gestaffelt festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Brunsbach“ übernommen.

##### **Bauweise**

Die offene und geschlossene Bauweise wird analog zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Brunsbach“ übernommen.

Weitere Festsetzungen werden für diesen einfachen Bebauungsplan nicht getroffen.

#### **3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert wird. Daher wird festgesetzt, dass Fußwege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Maßnahmen werden zum Schutz des Bodens vorgesehen, in Übereinstimmungen mit den einschlägigen Landes- und Bundesvorschriften.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet werden nicht vorgenommen. Durch die abgeschlossene Gestaltung der Gärten besteht keine realistische Möglichkeit diese Festsetzungen umzusetzen.

#### 4. Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Brunsachtal“ entsteht baurechtlich für das bereits überbebaute Gebiet ein Innenbereich nach § 34 BauGB, soweit durch den Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist. Für diese Gebiete sind nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eine Eingriffsbilanzierung zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die durch die zukünftige Bebauung möglicherweise entstehen, ist daher nicht erforderlich, da dieser einfache Bebauungsplan Nr. 69 „Blumenstraße“ gemäß den gesetzlichen Vorschriften als Innenbereich nach § 34 BauGB zu behandeln ist, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Dementsprechend wird auf die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

#### 5. Verfahrensübersicht

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 26.02.2004                 | Empfehlung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr zur Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenstraße“ als Ersatz für den aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 16 „Brunsachtal“ |
| 22.03.2004                 | Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 69 „Blumenstraße“   |
| 28.06.2005                 | Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange   |
| 25.07.05 bis<br>05.08.2005 | Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB   |
| 22.09.2005                 | Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr  |
| 20.10.2005                 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  |
| 24.10.05 bis<br>25.11.2005 | Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB.  |
|                            | Empfehlung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr zum Satzungsbeschluss des einfachen Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenstraße“   |
|                            | Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zum einfachen Bebauungsplan Nr. 69 „Blumenstraße“  |

## 6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2004 (GV. NRW. S. 259)

Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1989 (GV. NW. S.485, ber. S. 648), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 403)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1808)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 21.07.2000 für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2000 S. 568) zuletzt geändert am 01.03.2005 (GV. NRW. S. 191)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. 1995 S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)

Landesforstgesetz (LfoG) vom 24.04.1980 (GV. NRW. 1980 S. 546) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 09.05.2000 (GV. NRW. 2001 S. 702), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 01.03.2005 (GV. NRW. S. 69)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

Hückeswagen, den 17. Januar 2006  
Im Auftrag

.....  
Andreas Schröder