

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf



# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf

## **Lage**

- im Westen des Stadtgebietes, auf der Erhebung zwischen Brunsbach und Weierbach
- Plangebietsgrenzen: im Norden die Kölner Straße, im Süden der Weierbach, im Osten vorhandene Wohnbebauung, im Westen Wegerhof
- Größe ca. 9,4 ha

## **Ziel**

Baurecht für ein Wohngebiet:

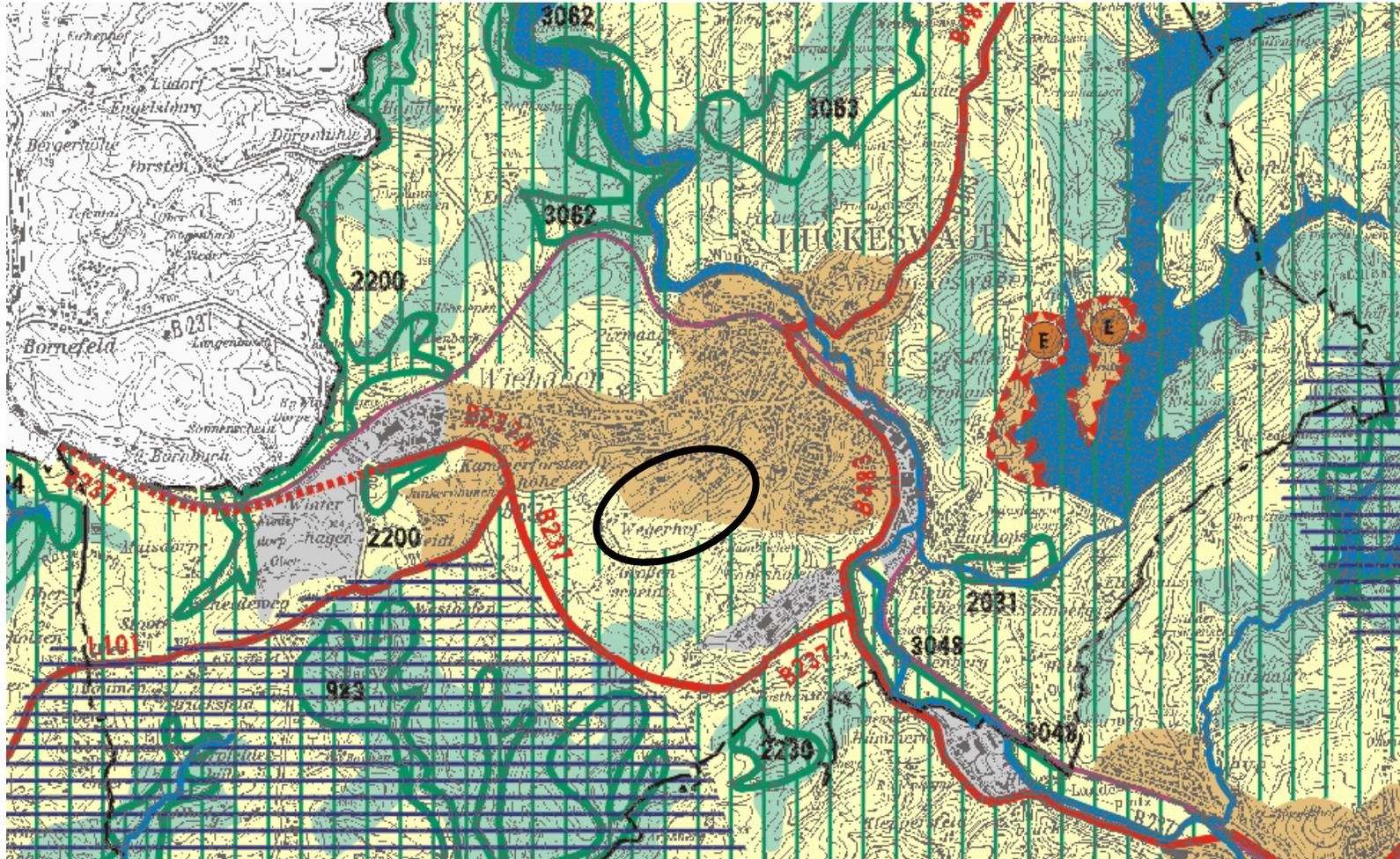
- Anteil der Wohnbaufläche am Gesamtgebiet: etwa 5,5 ha
- Erschließung über die Kölner Straße
- Erschließung und Vermarktung durch die Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft
- Deckung des Wohnbauflächenbedarf ohne Bauträgerbindung

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf

## Rechtsgrundlagen

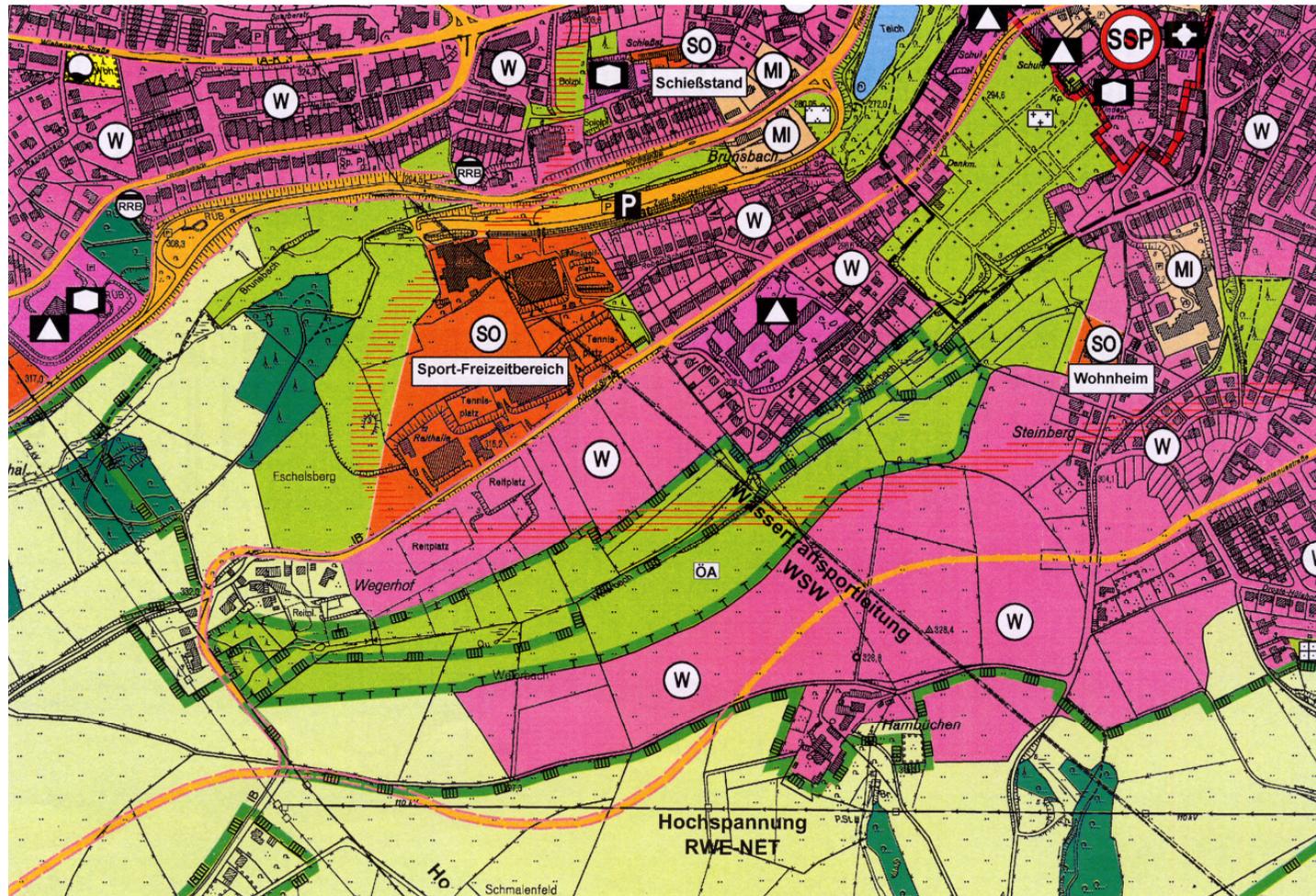
- Aufstellungsbeschluss, Rat der Stadt Hückeswagen, 24.11.2005
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.6.2005,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert am 22.4.1993,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990,
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 25.06.2005 (→ Vorprüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich, da die Schwellenwerte für UVP-pflichtige Städtebauprojekte (laut Anlage 1 Nr. 18 UVPG) nicht erreicht werden),
- 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 B-Plan wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung unterzogen.

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf



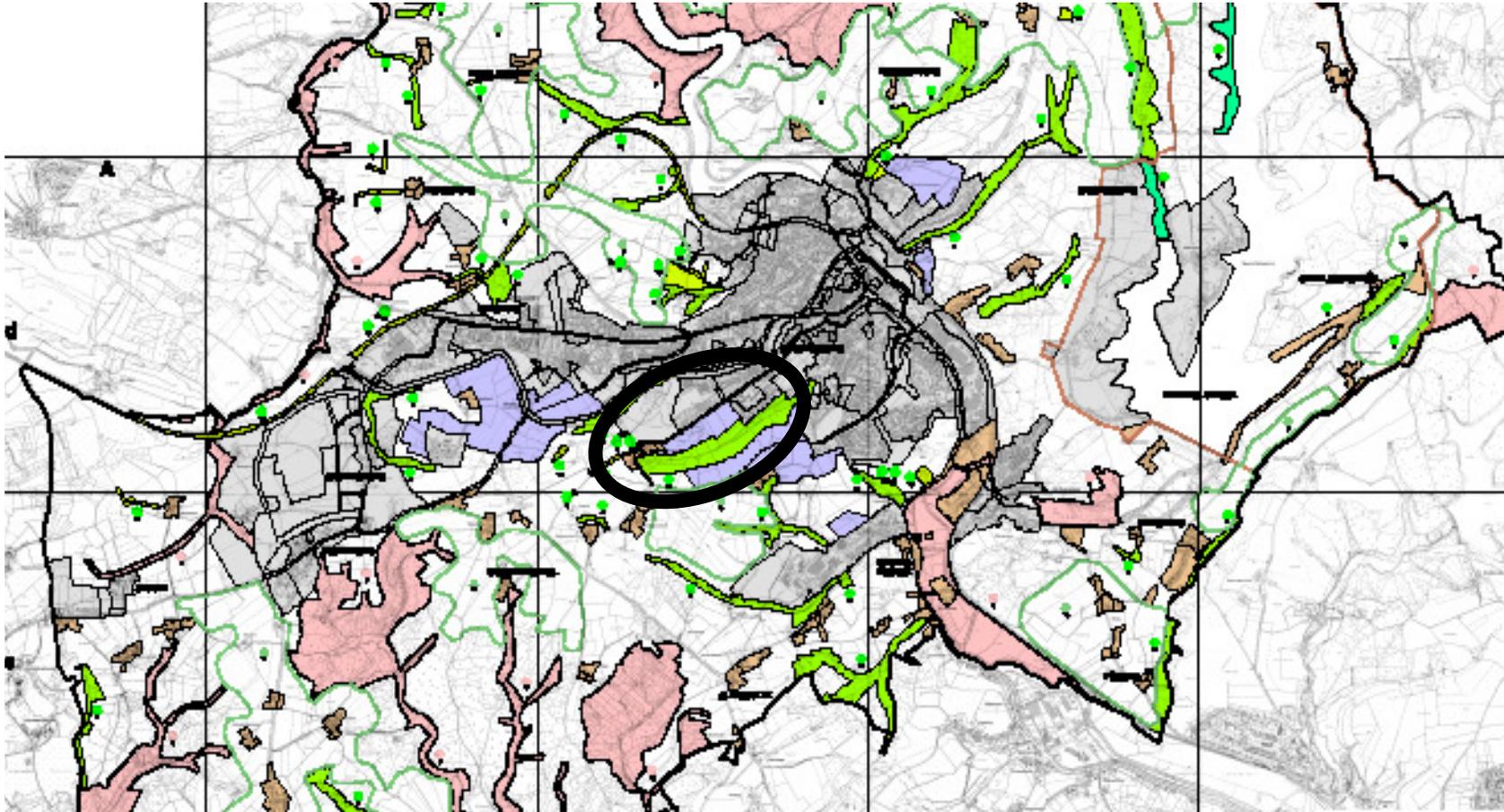
**Regionalplan (2001):** allgemeiner Siedlungsbereich, allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf



**FNP (2004):** Wohnbaufläche, Grün- und Ausgleichsfläche,  
Landschaftsschutzgebiet Hückeswagen, Begrenzungslinie Siedlungsschwerpunkt  
Talaue: Fläche für Maßnahmen, ökologische Ausgleichsfläche

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf



**Landschaftsplan (2005):** Ziel 7 – Erhaltung bis zur baulichen Nutzung, Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft → Landschaftsschutzgebiet Hückeswagen, Zone 2, 2.2-2

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf

## **Bestand**

### **Topografie**

- Lage auf einem Hügel zwischen zwei Bachtälern → erhebliche Höhenunterschiede
- Geländeanstieg von Osten nach Westen, von Norden nach Süden
- Geländeabfall entlang einer Kuppe zum Weierbach
- (Höhen: Kölner Straße Ost: 309 m ü. NN, Kölner Straße West: 323 m ü. NN, Weierbach Ost: 294 m ü. NN)

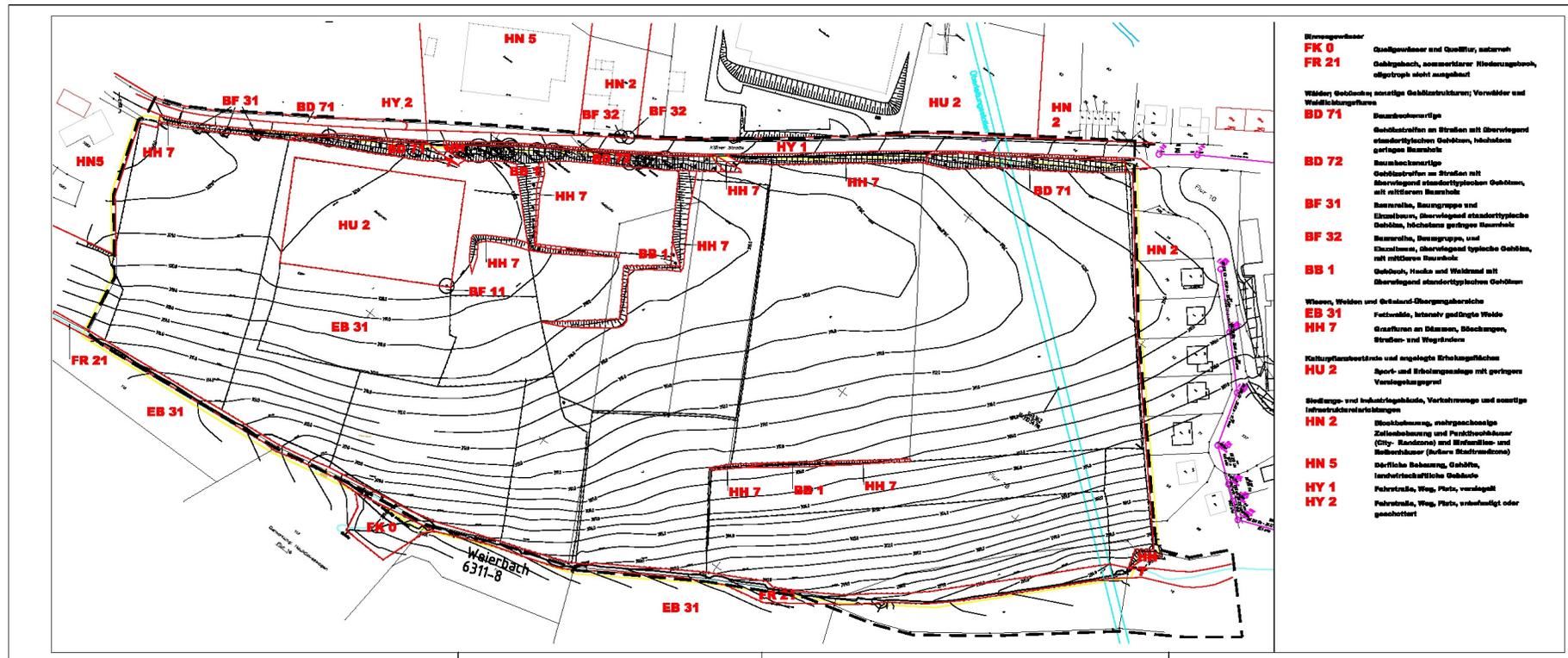
### **Nutzung**

- Pferdeweide, Reitplatz

### **Biotope und Arten**

- durch intensive Nutzung geprägt
- im Norden: Reitplätze, teils vegetationslos
- im Anschluss: intensiv genutzte Fettweiden
- vereinzelt standorttypische Hecken
- baumheckenartige Gehölzstreifen mit wertvollen Einzelbäumen (Eichen)

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf



# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf



# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf

## Planung

- Einzel- und Doppelhäuser, WA
- Bebauungsdichte abnehmend von Norden nach Süden, d.h. geringere Dichte zum Landschaftsraum, GRZ 0,20 bis 0,24
- Kölner Straße: Einzel- und Doppelhäuser; im übrigen Gebiet: Einzelhäuser
- 2 Vollgeschosse, im Süden nur 1 Vollgeschoss, maximale Trauf- und Firsthöhen
- 3 Bauabschnitte: sukzessive Entwicklung vom Stadtgebiet zum Wegerhof
- Erschließung: Kölner Straße sowie weitere Verkehrsflächen (ringförmig an die Kölner Straße angelagert), Verkehrsberuhigung, einzelne Fußwege
- landschaftliche Gliederung des Baugebietes: Baumpflanzungen im Straßenraum (15 Stück), auf Privatgrundstücken (u.a. straßenbegleitend), Heckenpflanzung, Begrünung von Garagen / Carports, 2 Spielplätze

# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf

## Planung

- im Süden (im LSG Hückeswagen): öffentliche Grünfläche,  
Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“  
Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes:  
Maßnahme I: flächenhaftes Laubgebüsch aus Sträuchern und Baumüberhältern,  
Maßnahme II: Obstwiese,  
Maßnahme III: extensive Wiese
- im Südosten: Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers



# Stadt Hückeswagen: Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“, Vorentwurf

## Ökologischer Fachbeitrag

- Vorläufige und grobe Vorabschätzung des Eingriffes
- Grundlage: Verfahren Froelich + Sporbeck / Ludwig (1991)
- Berücksichtigung des Bestandes und der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen  
→ Defizit an Ausgleichsmaßnahmen
- Umfang des Defizits in etwa (beispielhaft): Umwandlung eines intensiv genutzten Ackers in eine Streuobstwiese: weitere 3,2 ha Ersatzfläche