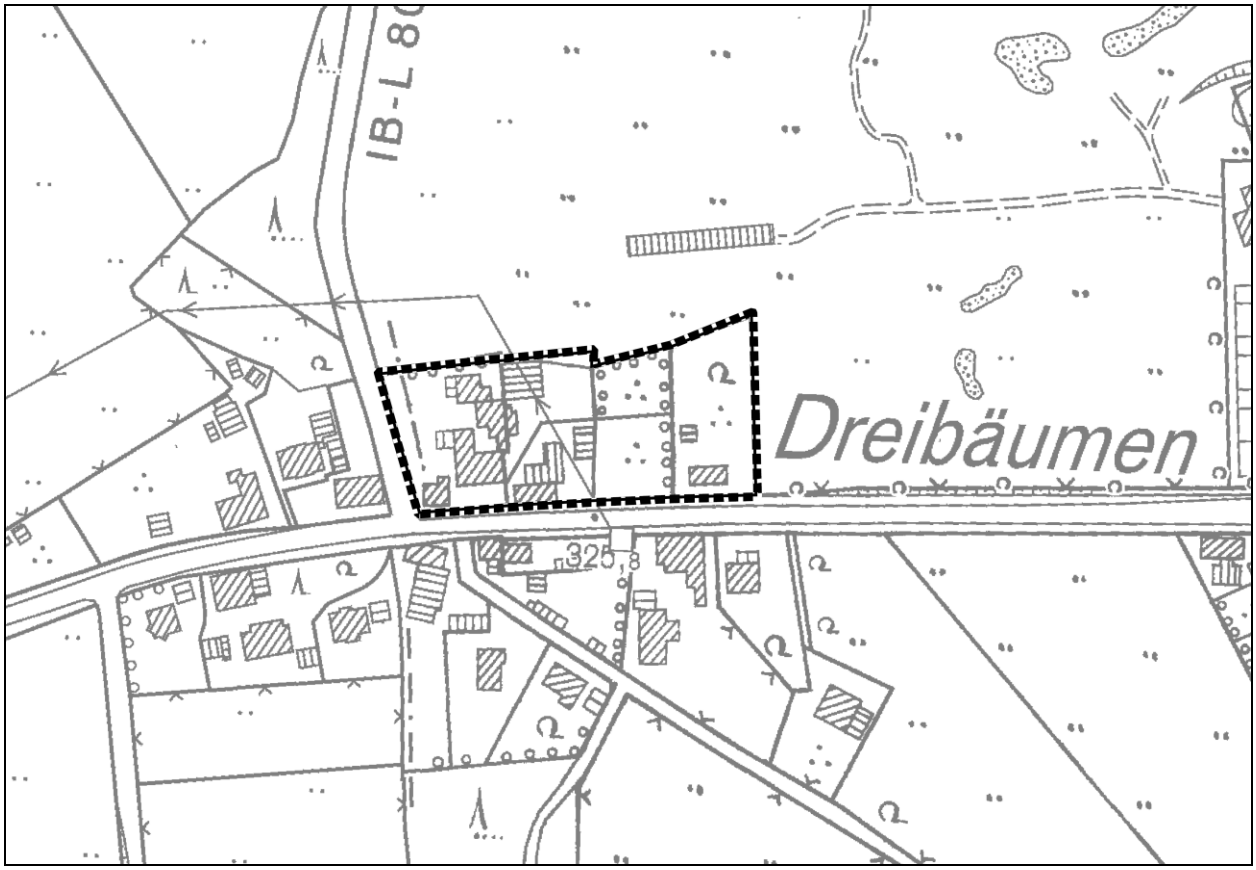
Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

2. Änderung
Bebauungsplan
Nr. 61 „Golfplatz Dreibäumen“



Begründung (Entwurf)

Stand: 19.10.2015

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 4
2.5 Erschließung 6
2.6 Altlasten 6
2.7 Biotope und Arten 6
2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege 6
3 Planinhalt 6
4 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung 6
5 Verfahrensübersicht 8
6 Rechtsgrundlagen 9

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Golfplatz Dreibäumen“, der von der Ortslage Dreibäumen im Westen bis nach Stoote im Osten reicht, ist seit 16.02.2001 rechtswirksam. Am 19.07.2006 trat die 1. Änderung in Kraft, die in insgesamt acht Bereichen im Plangebiet Änderungen vornahm.

Im ersten Änderungsverfahren wurde u.a. ein Baufenster in der Ortschaft Dreibäumen festgelegt, das zwei ehemalige kleinere Baufenster vereinigte, die vormals durch eine geplante Trasse einer Stromfreileitung getrennt waren. Da diese Trasse unterirdisch verlegt wurde, konnten die Baufenster zusammengefasst werden.

Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in beiden Baufenster sollten weiterhin gelten. Jedoch wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens versäumt, diese unterschiedlichen Festsetzungen durch eine Nutzungsabgrenzungslinie voneinander abzugrenzen. Ausgangspunkt dieser 2. Änderung war die planungsrechtliche Anfrage zur Überbauung einer rückwärtigen Freifläche auf dem Grundstück 703 mit einem Einfamilienhaus, für das eine genaue Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht möglich war.

1.2 Ziel der Planung

Im Rahmen der geplanten 2. Änderung soll eine Korrektur insofern vorgenommen werden, als dass eine Nutzungsabgrenzungslinie definiert wird, die den westlichen Teil (GRZ= 0,6 und GFZ = 1,2) vom östlichen Teil des Baufensters (GRZ=0,4 und GFZ = 0,8) abgrenzt. Somit ergibt sich auch eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das angefragte Grundstück 703, für das im Bereich der bestehenden Freifläche eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, einer für eine Einzelwohnbebauung üblichen Ausnutzungsziffer.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 61 - 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.

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61 „Golfplatz Dreibäumen“ zu ändern (2. Änderung). Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten nicht zu erwarten ist, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 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 Vermessungsgrundlage eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (öbVI) auf Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasterplans.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Dreibäumen, nördlich der Landesstraße L101 (zwischen Scheideweg und Wermelskirchen) und westlich des Golfplatzes Dreibäumen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen und Süden durch die Landesstraßen L80 und L101 begrenzt. Im Norden und Osten bilden die Grenzen des festgesetzten Mischgebietes des derzeitigen Bebauungsplanes den Abschluss, bevor die Nutzung des Golfplatzes beginnt.

2.3 Planungsrecht

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

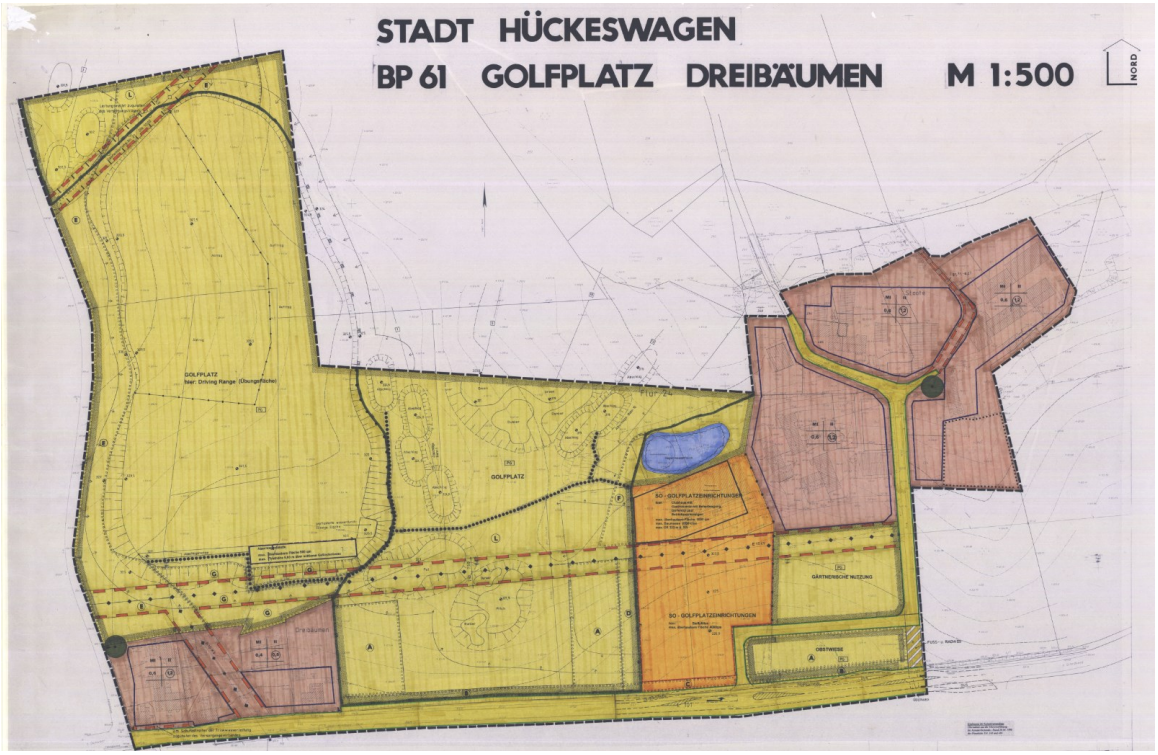
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Schloss-Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Mischfläche dargestellt.
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da bereits die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprachen und durch die 2. Änderung lediglich das Maß der baulichen Nutzung eindeutig zugeordnet wird, entspricht auch die 2. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

2.4 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzungen

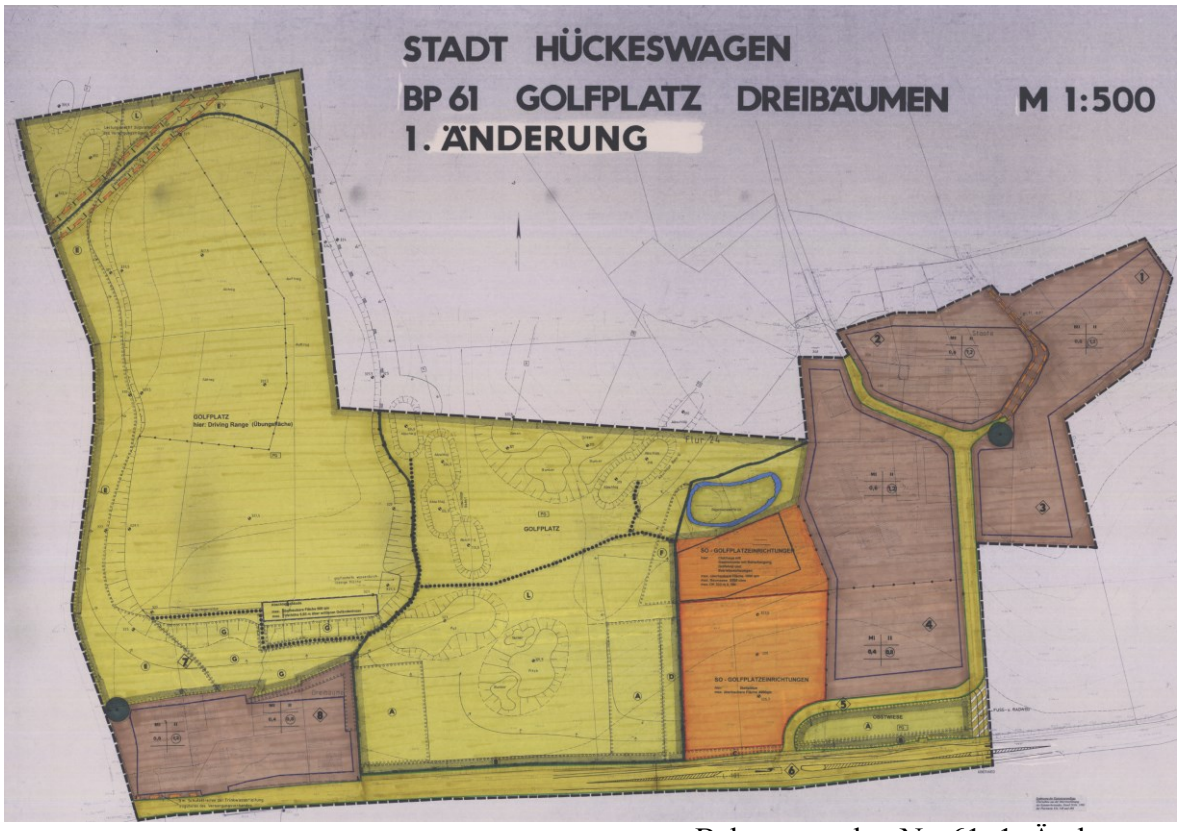
Die Dorflage Dreibäumen zeichnet sich durch seine dörfliche, gemischte Nutzungsstruktur aus. So befinden sich neben Wohngebäuden auch Schuppen, kleinere Gewerbetriebe und –werkstätten im Ortsteil. Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung lässt sich ein Unterschied in der städtebaulichen Dichte zwischen gewachsenen, dicht überbauten Grundstücken mit ehemaligen Hofschaften im westlichen Teil und neuen Wohngebäuden mit geringerer Bebauungsdichte im östlichen Teil feststellen. Während Garagen und Gartenhäuser im gesamten Bereich vorzufinden sind, gibt es im westlichen Teil noch zusätzlich Schuppen und eine Werkstatt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 61 „Golfplatz Dreibäumen“ trat mit Bekanntmachung am 16.02.2001 in Kraft. Er diente vornehmlich der Ermöglichung einer Golfplatznutzung auf offenen Landschaftsflächen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Entwicklungsperspektive der beiden Ortschaften Stoote und Dreibäumen planerisch geregelt.

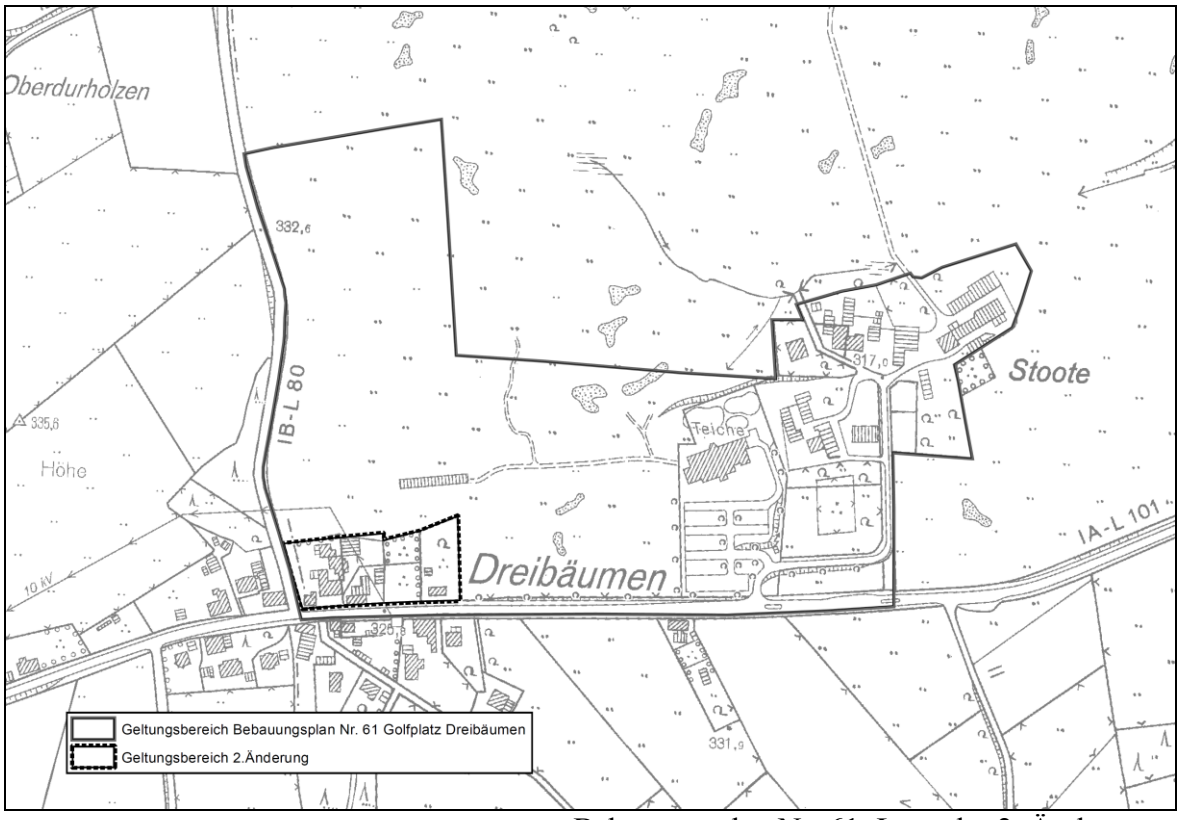
Die 1. Änderung wurde notwendig, um Änderungen an der Erschließung vorzunehmen sowie neue einzelne Wohnbauflächen festzusetzen. Im Zuge der 1. Änderung wurde auch die Festsetzung einer Stromfreileitung im Bereich der nun geplanten 2. Änderung zurückgenommen, da sie nicht mehr notwendig war.



Bebauungsplan Nr. 61



Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung



Bebauungsplan Nr. 61, Lage der 2. Änderung

2.5 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden verkehrlich über die beiden Landesstraßen L101 und 80 erschlossen.
Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die anfallenden Niederschlagswasser sollen auf dem Grundstück versickern.

2.6 Altlasten

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

2.7 Biotope und Arten

Durch die geplante Änderung ist nicht von einer Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber der 1. Änderung auszugehen, da für den noch unbebauten Teil der Freifläche des Grundstücks 703 die niedrigere Grundflächenzahl der beiden angrenzenden Nutzugsziffern festgesetzt wird.

2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

3 Planinhalt

Im Rahmen der 2. Änderung wird eine Nutzungsabgrenzungslinie festgesetzt, die den Geltungsbereich in zwei Teilbereiche unterteilt. Im westlichen Teil gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Im östlichen Teil gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Diese Festsetzungen sollen im westlichen Bereich das bestehende Maß der baulichen Nutzung planerisch sichern, das sich durch eine höhere bauliche Dichte auszeichnet. Im östlichen Teil mit einem höheren Neubauanteil ist ein geringeres Maß der baulichen Nutzung sinnvoll, um eine offene, lockere Wohnbebauung zu garantieren.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, u.a. zur Art der baulichen Nutzung sowie zum ökologischen Ausgleich, bleiben weiterhin bestehen und werden nachrichtlich in den Plan zur 2. Änderung übernommen.

4 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Wie bereits angeführt, ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes 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 nach aktuellem Kenntnisstand weder besonders gefährdete Tierarten noch besonders gefährdete Biotope im Bereich vorhanden sind.

Gegenüber den planerischen Festsetzungen der 1. Änderung ist mit keiner Erhöhung der Flächenversiegelung zu rechnen, da die 2. Änderung lediglich der Konkretisierung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung dient.

Klimatische Veränderungen infolge der Planungen sind daher aufgrund des gleichbleibenden Grades der Versiegelung nicht anzunehmen. Gleiches gilt für nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Landschaft. Die ökologische Wertigkeit der Flächen in der gewachsenen Ortschaft Dreibäumen ist gering. Die Fläche im Geltungsbereich zeichnet sich nicht durch eine ausgeprägte biologische Vielfalt aus.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind von der Planung nicht tangiert.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vor.

Der Landschaftsplan 8 beinhaltet keine Aussagen mit Blick auf den Änderungsbereich.

5 Verfahrensübersicht

27.08.2015	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Golfplatz Dreibäumen“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
29.09.2015	Beschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Golfplatz Dreibäumen“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
05.11.2015	Beschluss des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
23.11.2015	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem.§ 4 Abs. 2 BauGB
27.11.2015 - 08.01.2016	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 Bebauungsplans Nr. 61 „Golfplatz Dreibäumen“
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Dreibäumen“

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 (BGBI. I. S. 954)

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änd. kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW.S. 878)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV. NRW 2013 S. 133ff.)

Hückeswagen, den ……...2016
Im Auftrag

…….
Andreas Schröder