

Schloss-Stadt Hückeswagen

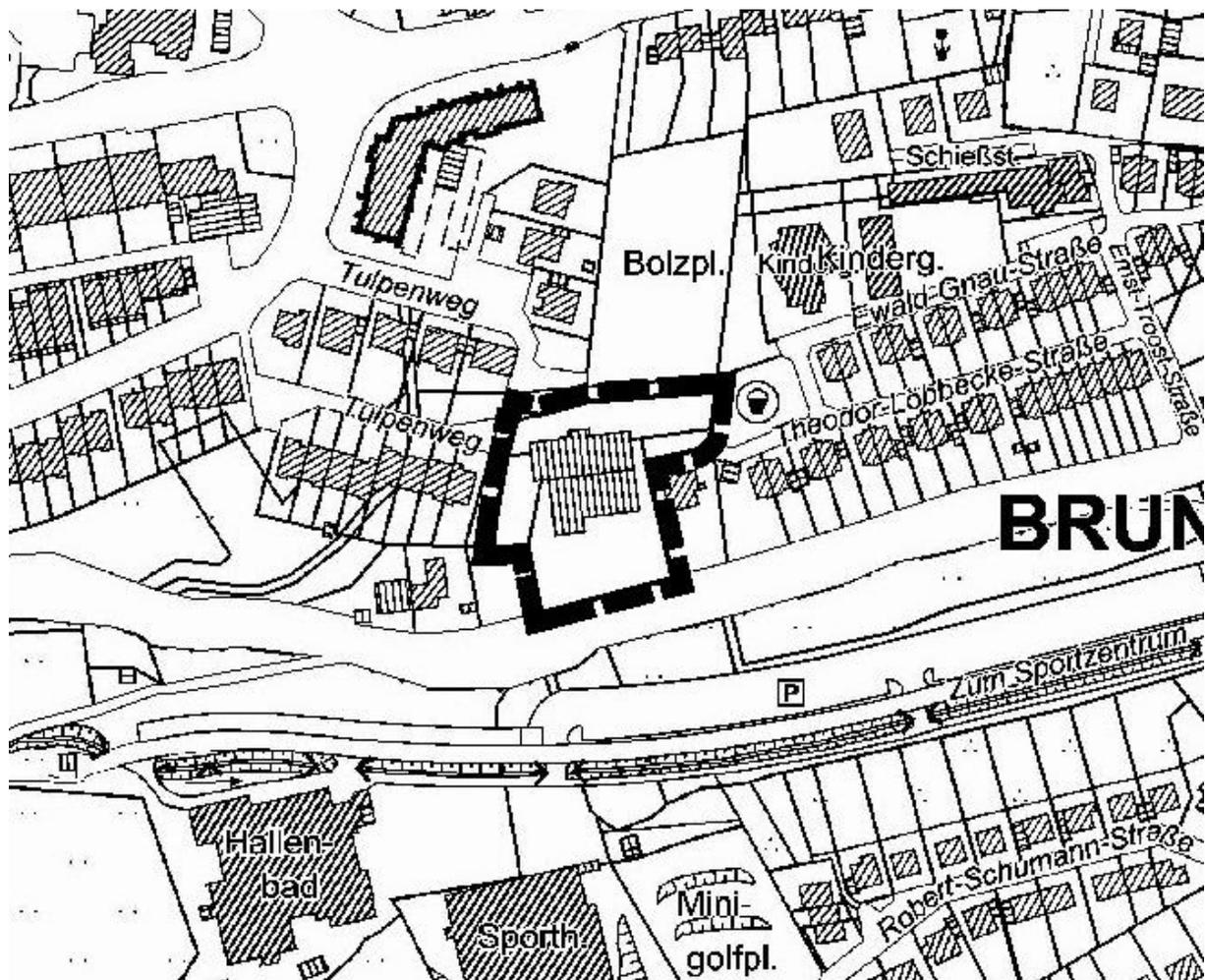
Der Bürgermeister



Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 81

„Wohngebiet Brunsbach“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß Paragraf 13 a BauGB



Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Planungsanlass	5
2	Örtliche Verhältnisse	5
2.1	Beschreibung des Plangebietes	5
2.2	Bestand	5
2.3	Umgebung	5
2.4	Verkehr und Erschließung	6
2.5	Infrastruktur	6
2.6	Grünstrukturen	6
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB	7
4	Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte	7
4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
5	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
5.1	Planung	8
5.2	Verkehrskonzept	8
6	Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Stellplätze und Garagen	10
6.4	Verkehrliche Erschließung	10
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.6	Artenschutz	11
6.7	Grünplanerische Inhalte	11
6.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.10	Umweltbelange (<i>wird im weiteren ergänzt</i>)	13
6.11	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Eingriff/ Ausgleich	13
6.11.1	Tiere	13
6.11.2	Pflanzen	13

6.11.3	Eingriff / Ausgleich.....	13
6.12	Boden	13
6.13	Wasser.....	13
6.14	Luft / Klima.....	13
6.15	Landschaft.....	13
6.16	Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 200 Gebiete	13
6.17	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.....	13
6.18	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	13
6.19	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des § 1 Absatz 6 Nummer 7 a-d BauGB.....	14
6.20	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
6.21	Nutzung von erneuerbaren Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	14
6.22	Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes	14
6.23	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	14
6.24	Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen .	14
7	Kennzeichnung.....	14
8	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise.....	14
8.1	Kampfmittel.....	14
8.2	Denkmalschutz.....	15
8.3	Artenschutz.....	15
8.4	Bodenschutz /Altlasten	15
8.5	Dach- und Tiefgaragenbegrünung	15
8.6	Starkregenereignisse.....	16
8.7	Gesetze, Verordnungen, Erlasse	16
9	Verfahren	16
9.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB.....	17
9.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB	17
9.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB.....	17

10	Soziale Maßnahmen	17
11	Bodenordnende Maßnahmen	17

1 Planungsanlass

Der Betrieb der ehemaligen Metallwarenfabrik Herm. Friedrich Sessinghaus ist seit einigen Jahren eingestellt. Bestehende Lagergebäude und Büroräume sind mit temporären Zwischennutzungen belegt bzw. stehen teilweise leer. Die bestehende Nutzung soll in eine Wohnnutzung überführt werden. Grundlage des Bebauungsplanes ist der hochbauliche Entwurf des Architektur-Büros Hoch³ Körschgen, Wermelskirchen. Der Bebauungsplan Nr. 81 „Wohngebiet Brunsbach“ wird anlässlich des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Hückeswagen vom **XX.08.2022** erstellt.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neuhückeswagen, Brunsbach und ist circa 0,4 Hektar groß. Eingefasst wird das Gebiet im Norden durch die Ewald-Gnau-Straße. Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der westlichen Seite des Spielplatzes sowie der Bebauung südlich der Theodor-Löbbecke-Straße. Die westliche Abgrenzung verläuft entlang der östlichen Grenze des Tulpenweges bzw. der südlich angrenzenden Bebauung. Das Gelände steigt von Süd nach Norden stark an.

2.2 Bestand

Innerhalb des Plangebietes beinhalten Lager- und Produktionshallen einen aufgegebenen eisenverarbeitenden Betrieb. Vom ehemaligen Betriebsgelände (asphaltierte Freiflächen) zur rückwärtigen Grundstückskante ist ein Geländesprung von über 10 Metern Höhe gegeben. Die teils meterhohen Böschungen sind mit Rasengittersteinen befestigt. Das Grundstück ist im Südwesten unmittelbar an die B 237 angebunden. Die Zu- und Ausfahrt unterliegt dem Bestandsschutz.

2.3 Umgebung

Westlich und östlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung an, wobei der Anteil der Ein- und Doppelhäuser dominiert. Nördlich schließt ein Bolzplatz an. Östlich des Bolzplatzes besteht eine Kindertagesstätte. Im Süden führt die Bundesstraße B 237 unmittelbar am Grundstück vorbei, südlich davon besteht das Sportzentrum der Stadt Hückeswagen mit Mehrzweckhalle, Hallenbad und Freianlagen.

2.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit über die Bundesstraße B 237 erschlossen. Die Anbindung des Geländes für das Planvorhaben wurde vom zuständigen Landesbetrieb StraßenNRW abgelehnt. Die Zufahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Bestandsschutz für die Zufahrt gilt lediglich für das Betriebsleiterwohnhaus und das Betriebsgebäude.

Mit den asphaltierten Freiflächen ist hinreichendes Angebot an Flächen für Stellplätze geboten.

Die Anbindungen an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle Lindenbergstraße auf der August-Lütgenau-Straße bzw. Wiehagener Straße gegeben (Linien 261, 236).

2.5 Infrastruktur

Im Westen befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Wiehagen, im Osten die Löwen Grundschule, die Erich-Kästner-Förderschule und die Montanusschule innerhalb einer Entfernung von einem Kilometer. Außerdem sind in diesem Bereich ein Lebensmittelmarkt und ein Discount-Markt angesiedelt.

2.6 Grünstrukturen

Im Plangebiet bestehen nur sehr untergeordnete Grünstrukturen. Lediglich im Norden besteht ein untergeordneter Grünbewuchs.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Die Begrenzungslinie Siedlungsschwerpunkt verläuft im westlichen Teil des Planbereiches. Das Plangebiet liegt damit innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Stadtmitte der Stadt Hückeswagen. In seinen Grenzen befinden sich alle zentralen

Einrichtungen der Versorgung, der Bildung, der Kultur, der sozialen und medizinischen Einrichtungen sowie der Verwaltung.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes. Südlich der B 237 in etwa 200 m Entfernung (südwestlich des Plangebietes) weist der Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet (Grünenthal) aus.

3.4 Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne, § 34, § 35 BauGB

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Der einfache Bebauungsplan Nr. 69 „Blumenstraße“ aus dem Jahre 2006 grenzt an die westliche und nördliche Plangebietsgrenze. Der Bebauungsplan setzt als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet fest und weist diverse öffentliche Verkehrsflächen aus.

Der Planbereich ist derzeit nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen.

4 Sonstige Satzungen, Pläne und Konzepte

4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des am 21.09.2021 durch den Rat der Stadt Hückeswagen beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Die für den Planbereich bzw. seine Umgebung definierten Ziele (Neubau der Kindertagesstätte an der Ewald-Gnau-Straße, Neubau Standort Feuerwehr und Neubaugebiet Brunsbachtal) wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Mit der vorliegenden Planung des Neubaus von Mehrfamilienhäusern kann insbesondere der Nachfrage nach das Wohnraumangebot für Familien wie auch insbesondere für jüngere Senioren entsprochen werden.

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 wurde am 05.11.2011 vom Rat der Stadt Hückeswagen beschlossen. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Mit Schaffung weiterer Wohnbauflächen und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen gestützt bzw. gestärkt werden.

5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Planung

Der Entwurf sieht die Anordnung von drei Punkthäusern mit jeweils drei Vollgeschossen zu Zwecken der Wohnraumnutzung vor. Zwei in südlicher Reihe, eines nach Norden versetzt. Die Erschließung wird im Nordosten über den Anschluss an die Ewald-Gnau-Straße gesichert. Die topographische Höhendifferenz wird durch eine geneigte Rampenzufahrt von der Ewald-Gnau-Straße in die geplante Tiefgarage überwunden. Aufgrund des ausgeprägten Höhenprofils des Geländes wird das Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes weitgehend im Erdreich liegen. In diesem Bereich sollen daher nur Nutzungen wie Mieterkeller, Parkplätze für Pkw und Räder, etc. angeordnet werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird die bestehende Zu- und Ausfahrt an der B 237 sowie der Zufahrtsweg zum bestehenden Wohnhaus Brunsbach 4 entlang der B 237 beibehalten.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht dort, wo Möglichkeiten gegeben sind, eine Entsiegelung und soweit möglich, die Begrünung von Freiflächen vor. Bezüglich ergänzender Begrünungsmaßnahmen ist die insbesondere Ausbildung von Flachdächern vorgesehen, um möglichst große und zusammenhängende (Dach-) Flächen für Begrünungsmaßnahmen vorhalten zu können. Hier können im Übrigen sowohl eine Begrünung wie auch eine Nutzung regenerativer Energien erfolgen.

5.2 Verkehrskonzept

Aufgrund der bestehenden Topographie (Höhenlage), der bestehenden Grundstückszuschnitte und dem gegebenen Ausbauzustand der Ewald-Gnau-Straße zwischen Spielplatz und dem Anschluss an die August-Lütgenau-Straße sowie den verkehrstechnischen Vorgaben in Bezug auf die Bundesstraße sind Erschließungsvarianten zu prüfen. Die Prüfung wird durch das Ingenieurbüro Brilon, Bondzio, Weiser, Bochum durchgeführt.

wird nach gutachterlicher Prüfung ergänzt

Anpassung des Planungsrechts

Das Planvorhaben kann innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens nicht realisiert werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb Siedlungsschwerpunktes der Stadt Hückeswagen.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zum einen gehen mit diesen Nutzungen Ziel- und Quellverkehre aus, die aufgrund der verkehrlichen Situation hier nicht erwünscht sind. Zum anderen sind Nutzungen erfasst, die bereits aufgrund ihrer räumlichen Bedarfe (Gartenbaubetrieb) und der damit verbundenen Verkehrsmengen (Tankstelle) nicht zulässig sein sollen. Sie werden deshalb als unzulässig festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt. Trotz der gegebenen Topographie, des Grundstückszuschnitts, dem Erfordernis Stellplätze nahezu vollständig in Tiefgaragen zu verorten und der Notwendigkeit – neben der Zufahrt zur Tiefgarage – auch die bestehende Zufahrt zum angrenzenden südöstlichen Bestands-Wohnhauses in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich zu fassen, kann der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl eingehalten werden.

Zulässige Geschossfläche – Höhe der baulichen Anlagen

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen geregelt. Diese Regelung erfolgt, da aufgrund der Hanglage bei den südlichen Gebäuden die Keller sowie die rückwärtig anschließende Tiefgarage in Teilen aus dem Gelände ragen und insoweit das dortige Kellergeschoss im Baugenehmigungsverfahren ggfs. als Vollgeschoss zu beurteilen wäre.

Um zu hohe Gebäudehöhen zu vermeiden, wird diese Regelung kombiniert mit einer Baukörperfestsetzung und mit der Regelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 310,5 m ü. NHN und GH 307 m. ü. NHN (etwa 13,7 Meter und 11,54 Meter Gebäudehöhe über EG-Niveau). Hierüber erfolgt zugleich abschließend die Steuerung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Die Regelung entspricht einer GFZ von etwa 0,9 bei vollständig dreigeschossiger Bebauung, die vorliegend aufgrund der geplanten Staffelgeschosse nicht erreicht wird. Die Orientierungswerte für die

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl werden insoweit eingehalten.

6.3 Stellplätze und Garagen

Erforderlich Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Konzeption sieht die Anordnung einer unteren Geschossebene vor, in der Stellplätze, Kellerräume, etc. vorgehalten werden, die durch die Bewohner gemeinschaftlich genutzt wird. Im Bebauungsplan wird daher eine Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) festgesetzt. Stellplätze sind damit in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit GTGa gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Abgrenzung berücksichtigt die vorliegende Planung.

Die topographische Situation erlaubt die Organisation eines oberirdischen Stellplatzes auf der östlichen Seite des Bauvorhabens. Auch dieser Stellplatz wird in den zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.

Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass keine Stellplätze in Bereichen angeordnet werden, in denen sie nicht erwünscht sind. Insbesondere oberirdische Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich können so vermieden werden. Weiterhin wird eine kompakte bauliche Organisation erreicht, nicht überbaubare Grundstücksflächen können für Begrünungsmaßnahmen im Sinne des Bodenschutzes freigehalten werden.

6.4 Verkehrliche Erschließung

wird nach gutachterlicher Prüfung ergänzt

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehende Infrastruktur in den umliegenden Straßen ver- und entsorgt werden. Anschlüsse des Plangebietes an das vorhandene Versorgungsnetz für Gas, Wasser und Strom sind bereits gegeben.

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Paragraf 44 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) NW in Verbindung mit Paragraf 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht nicht, da das Plangebiet bereits heute vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen ist und nicht erstmals bebaut wird.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft

Wird im Weiteren ggf. ergänzt

6.6 Artenschutz

Für das Planvorhaben wurde entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ eine Ersteinschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Hierzu erfolgten mehrere örtliche Begehungen mit Erfassung von Habitat- und Nutzungsstrukturen. Unter Berücksichtigung der methodischen Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MBV NRW/ MUNLV NRW, 2011) umfasst die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung die so genannte Stufe I des bis zu dreistufigen Prüfschemas. Hierzu erfolgten mehrere örtliche Begehungen mit Erfassung von Habitat- und Nutzungsstrukturen. Die Artenschutzprüfung erfolgt auf Grundlage von Ortsbegehungen im Juni 2022, der Abfrage des Fachinformationssystems „Planungsrelevante Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt MTB 4809 - Remscheid, Quadrant 4 sowie weiterer zugänglicher faunistischer bzw. naturschutzfachlicher Daten. Ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann für das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden. Aus der vorliegenden Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), ergibt sich demnach nicht die Notwendigkeit der Durchführung einer vertiefenden Untersuchung im weiteren Planungsverlauf.

Zur langfristigen Optimierung der Habitatstrukturen im Plangebiet bzw. den Ausgleich des Verlustes von Gehölzstrukturen, macht der Gutachter Vorschläge für den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung von Gehölzen (z. B. heimische Blühsträucher und fruchttragende Sträucher mit Relevanz für die heimische Flora und Fauna).

6.7 Grünplanerische Inhalte

Dachbegrünungen

Mit dem Planvorhaben sollen auch Maßnahmen zu Dachbegrünung vorgesehen werden. Auf die einschlägigen Regeln der Technik, hier die FLL-Richtlinie wird verwiesen.

Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sollen auch Baumpflanzungen erfolgen. Daher wird geregelt, dass auf dem Baugrundstück je 400 m² ein Baum der Pflanzliste 1,

Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen ist. Mit dieser Regelung kann ein ausreichender Beitrag zur Begrünung sichergestellt werden. Aufgrund der Topographie werden die Bäume voraussichtlich überwiegend im südlichen Teil des Plangebiets angepflanzt werden. Von weiteren Regelungen wird abgesehen. Da mit einer abgeschlossenen Gestaltung der Freibereiche von Erdgeschosswohnungen zu rechnen ist, bestehen hier keine realistischen Möglichkeiten diese umzusetzen. Aufgrund der gegebenen Topografie ist im Übrigen auch von einer Begrünung der erforderlichen Böschungen auszugehen.

Erhalt und Bepflanzung der Böschungskante

Zur Optimierung der Habitatsstrukturen im Plangebiet bzw. den Ausgleich des Verlustes von Gehölzstrukturen, wird im Bebauungsplan für den Bereich der nördlichen und südlichen Böschungskante einen Erhalt bzw. eine Neuanpflanzung von Gehölzen (z. B. heimische Blühsträucher und fruchttragende Sträucher mit Relevanz für die heimische Flora und Fauna) aufgenommen. Vorgesehen wird der Erhalt oder die Neuanpflanzung von Gehölzen auf mindestens 600 m² Fläche.

6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Beeinträchtigungen der Wohnbauflächen sind in erster Linie durch den Verkehr der umgebenden Straßen, insbesondere durch die vorbeiführende Bundesstraße 237 zu erwarten. Die DIN 18005 sieht als Orientierungswert 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. 81 war auch dieser Sachstand bereits bekannt. Für die schalltechnische Betrachtung wurde weiterhin die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h auf den Wohnstraßen berücksichtigt. Aufgrund des Ausbaustandards östlich und westlich des Plangebietes, von Kurven und der gegebenen Unterbrechung der Ewald-Gnau-Straße, stellt dies eine eher ungünstige Betrachtung dar. Dieser sehr konservative Untersuchungsansatz fand in dem schalltechnischen Gutachten und dessen Maßnahmenkatalog seine Berücksichtigung:

Vorgeschlagen werden entsprechende bautechnische Maßnahmen zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen, die sich nach den dargestellten Lärmpegelbereichen richten. Für Schlaf- und Kinderzimmer wird darüber hinaus geregelt, das bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen sind.

Weiterhin wird geregelt, dass für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Dieses Gestaltungsmerkmal sichert die Umsetzung des Planvorhabens und soll zu einer ruhigen Dachlandschaft im Planbereich beitragen. Weiterhin können damit auch einfach zu begrünende Flächen vorgehalten werden, die auch bereits aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll sind.

6.10 Umweltbelange (*wird im weiteren ergänzt*)

6.11 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Eingriff/ Ausgleich

6.11.1 Tiere

6.11.2 Pflanzen

6.11.3 Eingriff / Ausgleich

6.12 Boden

6.13 Wasser

6.14 Luft / Klima

6.15 Landschaft

6.16 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 200 Gebiete

6.17 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

6.18 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- 6.19 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des § 1 Absatz 6 Nummer 7 a-d BauGB
- 6.20 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 6.21 Nutzung von erneuerbaren Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6.22 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes
- 6.23 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- 6.24 Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen

7 Kennzeichnung

wird im weiteren ggf. ergänzt

8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Im Bebauungsplan wurden verschiedene nachrichtliche Übernahmen sowie textliche und zeichnerische Hinweise aufgenommen. Diese nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung.

Dies sind im Einzelnen:

8.1 Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu Bohr- und Rammarbeiten wird hingewiesen.

8.2 Denkmalschutz

Bei Erdingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.3 Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Die Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist erforderlich.

8.4 Bodenschutz /Altlasten

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten kann abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial anfallen.

Es gelten grundsätzlich die Vorgaben des Bodenschutzrechtes, soweit in anderen Rechtsbereichen (z. B. Bergrecht) keine detaillierten Vorschriften enthalten sind. Auf den Gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV-3-953-26308-IV-8-1573-30052- v. 9.10.2001 u. d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr – VI A3 – 32-40/45 – v. 9.10.2001 „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen im Straßen – und Erdbau“ wird hingewiesen.

Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

8.5 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als

Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen. (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn)

8.6 Starkregenereignisse

Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen zu treffen.

8.7 Gesetze, Verordnungen, Erlasse

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, KAS-18-Leitfaden) können im Rathaus der Schloss-Stadt Hückeswagen, Auf'm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FB III – Ordnung und Bauen ,Planung, Umwelt – Stadtplanung – eingesehen werden“.

9 Verfahren

Da die vorliegende Planung die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zum Ziel hat, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die erforderlichen planungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 4.000 Quadratmetern weniger als 20.000 Quadratmeter betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB.
- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Somit können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB, wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung, in Anspruch genommen werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nicht verzichtet, sie wurde am xx.xx.2022 in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt. Die relevanten Umweltbelange werden gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom **xx.xx.2022** bis zum **yy.yy.2022** statt. In einer Veranstaltung am **xx.xx.2022**, an der x Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, wurde der Öffentlichkeit die Planung zusätzlich vorgestellt. Die zu diesem Beteiligungsschritt eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf den (...)

9.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB

Mit Schreiben vom ... wurden die Behörden aufgefordert, bis zum ... Stellung zum Planverfahren zu nehmen. (...)

Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB

(...)

9.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

(...)

10 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan wird sich nicht nachteilig auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auswirken. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind (nicht) erforderlich.