

# STADT HÜCKESWAGEN

Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“

Begründung

---

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: 07.08.2006

## Inhalt

<b>Teil I: Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes .....	3
1.3 Eigentumsverhältnisse .....	3
<b>2 Planungsziele, Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.2 Umweltbericht .....	4
2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
<b>3 Bestandsanalyse</b> .....	<b>6</b>
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.....	7
3.6 Altlasten, Immissionen .....	7
3.7 Biotope und Arten.....	8
3.8 Bau- und Bodendenkmale .....	9
<b>4 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Planinhalt .....	10
4.2 Festsetzungen.....	10
<b>5 Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung</b> .....	<b>15</b>
<b>6 Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
<b>7 Verfahrensübersicht</b> .....	<b>16</b>
<b>Quellen</b> .....	<b>17</b>
Städtebaulicher Entwurf.....	nach Seite 9
<b>Teil II: Planzeichnung</b> .....	<b>nach Seite 14</b>

## 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 05.04.2005,
- 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 15.12.2005.

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.

#### 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 (93.768 m<sup>2</sup>) 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 wurde im Lauf des Verfahrens fortgeschrieben, die Ergebnisse werden in den B-Plan integriert.

### 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 Gebietsgliederung. 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 Hofschafthof 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

Geologisch ist das Gebiet ein Teil des Rheinischen Schiefergebirges. Charakteristisch sind devonische Ton-, Schluff- oder Sandsteine, die von Verwitterungsschichten, die durch tiefgründige Felsverwitterung im Tertiär entstanden, überdeckt.

Der Untergrund im Plangebiet wird von den mitteldevonischen Honselers Schichten aufgebaut, d.h., er besteht im Gebiet überwiegend aus geschieferten sandig-schluffigen Tonsteinen. Untergeordnet kommen auch Sand- und Schluffsteine vor.

Das Bodengutachten (Slach 2006) beschreibt für nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet einen gleichförmigen Schichtaufbau aus Mutterboden, geringmächtigen bindigen Deckschichten und verwittertem Fels (Grundgebirge). Nur im Bereich der Reitplätze ist der Mutterboden durch Sand-Kies-Schüttung ersetzt. Die gewachsenen Deckschichten bestehen insbesondere aus Hanglehm und zu untergeordneten Anteilen aus Hangschutt. Sie sind auf dem Höhenrücken nicht oder nur mit geringer Mächtigkeit vertreten, während sie in Hanglage und Bachnähe bis 1,6 m unter GOK reichen. Das Grundgebirge stellt sich als verwitterter Ton-, Schluff oder Sandstein dar. Es wird davon ausgegangen, dass ab einer Tiefe von 3 m unter GOK schwer lösbarer Fels ansteht.

Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens sind sehr heterogen: Die bindigen Deckschichten wirken aufgrund ihrer geringen hydraulischen Leitfähigkeit stauend. Im Grundgebirge ist in Abhängigkeit von der Gesteinsart (Ton-, Schluff- oder Sandstein), der Klüftung und des Verwitterungsgrades teilweise mit nahezu undurchlässigen Bereichen (Tonstein) und bereichsweise mit guten bis sehr guten Wasserdurchlässigkeiten (Schluffstein und Sandstein) zu rechnen.

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises vor. Gemäß der digitalen Bodenbelastungskarte werden für die Flächen die Vorsorgewerte nach BBodSchV<sup>1</sup> überschritten (OBK 2006)<sup>2</sup>.

### 3.6 Altlasten, Immissionen

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

Lärmimmissionen gehen von den jenseits der Kölner Straße gelegenen Tennisplätzen bzw. Parkplätzen aus. Das Schallgutachten (Deichmüller 2006) kommt zum Ergebnis, dass es bei den entlang der Kölner Straße befindlichen Baufeldern im nordöstlichen und mittleren Bereich zu Richtwertüberschreitungen kommt.

An den von Richtwertüberschreitungen betroffenen Gebäudefassaden werden i.d.R bei den hier ermittelten Werten auch bei schützenswerten Nutzungen keine besondere Maßnahmen an den Umfassungsbauteilen der Gebäude erforderlich, da insbesondere auch die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - , Tabelle 8) mit Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik erfüllt sind. Jedoch weist die DIN 4109 auf die Erfordernisse eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften z.B. die Feuerungsverordnung sind zu beachten.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird ein Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 m<sup>3</sup> je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen.

---

<sup>1</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999, zuletzt geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl I S. 3807)

<sup>2</sup> Obergerrgischer Kreis, Auskunft zu geowissenschaftlichen Grundlagendaten der Unteren Bodenschutzbehörde vom 31.01.2006

Weitere Konflikte können bei Durchführung der Planung von benachbarten Nutzungen ausgehen: Die Pferdeställe und die offene Ablagerung von Pferdemist an der Reithalle und am Wegerhof, d.h. außerhalb des Plangebietes, können möglicherweise Geruchsbelastungen im geplanten Wohngebiet verursachen. Zur abschließenden Einschätzung einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme (Knauff 2006) vorgelegt. Darin wurden die Emissionsquellen (Pferdehaltung nördlich und westlich des Plangebietes) und die Immissionssituation untersucht.

Die Geruchsuntersuchung erfolgte am 03.08.2006 bei schwachem Nordwestwind. Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Geruchsbelästigungen vom nördlich gelegenen Betrieb auf den 1. sowie auf den 3. Bauabschnitt werden weitestgehend ausgeschlossen. Die gelegentliche organische Düngung der umliegenden Wiesen und Weiden sowie der Weidebetrieb werden hinsichtlich der Geruchsimmissionen als bedeutender eingeschätzt. Potentielle Belästigungen des 2. Bauabschnittes sind schwieriger abzuschätzen. Zwar wird der Tierbestand zum Zeitpunkt der Erschließung des 2. Bauabschnittes auf 6 Tiere halbiert, die Emissionen werden entsprechend verringert sein. Möglicherweise wird aber die Rodung der Gehölze auf der Böschung der Kölner Straße die Geruchsausbreitung punktuell begünstigen.

Geruchsbelästigungen vom westlich gelegenen Betrieb werden weitestgehend ausgeschlossen. Auch hier wird die gelegentliche organische Düngung der umliegenden Wiesen und Weiden sowie der Weidebetrieb als bedeutender eingeschätzt.

### **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 hinsichtlich ihrer ökologischen Funktion erfolgt anhand der Bewertungstabellen der Biotoptypen für die Naturraumgruppe 5 (Froelich + Sporbeck, Ludwig 1991). Bei diesem Verfahren werden Biotoptypen bewertet, die das betroffene Potential relativ einfach und gleichermaßen realitätsnah wiedergeben. Es werden folgende Kriterien untersucht:

- Natürlichkeit – Natürlichkeitsgrad des Biotops bezogen auf die unberührte Natur,
- Wiederherstellbarkeit – des Biotops aus zeitlicher Sicht entsprechend der Verfügbarkeit der Standorte,
- Gefährdungsgrad – des Biotops im betrachteten Großraum,
- Maturität – Reifegrad eines Ökosystems; die Ersetzbarkeit sinkt mit steigender Reife/Stabilität
- Struktur- und Artenvielfalt – vielfältige Lebensraumausstattung; Diversität eines Ökosystems,
- Häufigkeit – des Biotops innerhalb einer Naturraumgruppe
- Vollkommenheit – eines konkret erfassten Biotops im Vergleich zur optimal möglichen Ausprägung.

Die Ermittlung der Einstufung einzelner Biotoptypen innerhalb der Bewertungskriterien ist naturraumabhängig. Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen dem submontanen paläozoischen Bergland (d.h. der Naturraumgruppe 5) zugeordnet.

In der folgenden Tabelle sind die kartierten Biotope entsprechend der Biotoptypenliste (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag) aufgeführt. In der Regel wird der jeweilige Wert für die Werteinstufung herangezogen. Die bei der Kartierung gewonnenen Erkenntnisse kön-



nen im Einzelfall zu Auf- bzw. Abstufungen führen, diese werden bei den Biotopbeschreibungen erläutert.

	BIOTOPTYPEN															
	Gewässer		Gehölze					Grünland			Erholungsflächen	Siedlungsflächen				
Wertkriterien	FK 0	FR 21	BD 71	BD 72	BF 31	BF 32	BB 1	EB 31	EE 5	HH 7	HU 2	HN 2	HN 51	HN 52	HY 1	HY2
Natürlichkeitsgrad	5	5	3	3	2	2	3	2	3	3	1	1	1	1	0	1
Wiederherstellbarkeit	5	5	2	3	2	3	2	1	2	2	1	0	0	1	0	0
Gefährdungsgrad	4	5	1	2	2	2	2	1	3	1	1	0	0	3	0	0
Maturität	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	1	1	1	2	0	0
Struktur- und Artenvielfalt	3	5	2	2	2	2	3	2	3	2	1	1	2	2	0	1
Häufigkeit	3	4	1	2	1	1	1	1	3	1	1	0	0	1	0	1
Vollkommenheit	4	3	2	2	2	3	1	2	3	3	0	0	0	0	0	0
Gesamtwertzahl	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Das Plangebiet stellt in seiner Gesamtheit einen Funktionsraum mit mittlerer Bedeutung für die Biotopfunktionen dar (s.a. Bestandskarte). Die Lebensraumfunktion für Flora und Fauna wird als mäßig wertvoll eingestuft, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens seltener / gefährdeter Arten oder Lebensgemeinschaften als gering.

### 3.8 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 25.04.2006) derzeit nicht zu erkennen. Einschränkend bemerkt das Amt, dass der Aussage keine systematisch erhobenen Daten zugrunde liegen und empfiehlt eine archäologische Prospektion des Plangebietes. Davon wird im Hinblick auf mangelnde Verdachtsmomente abgesehen. Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten aber Verdachtsmomente wie Bodenverfärbungen oder Materialfunde ergeben, sind die Arbeiten bis zur archäologischen Untersuchung und ggf. Sicherung zu unterbrechen.

## 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 m<sup>2</sup> 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. 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. Es sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO).
- 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. Als Höhenbezugssystem wird die Straßenausbauhöhe laut Planeintrag herangezogen. (§ 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 Geltungsbereichs 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.
- Baugrenzenüberschreitung (§ 23 Abs. 2 BauNVO): Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist bis zu einer Fläche von maximal 2 qm pro Baugrundstück zulässig.
- Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 11 BO NW): Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

#### 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, bebaubaren 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. Die Erschließung wird über drei vorfahrtgeregelt Einmündungen an die Kölner Straße angebunden (je eine am östlichen und westlichen Ende, eine in zentraler Lage). Dadurch besteht die Möglichkeit, das Baugebiet in drei Abschnitten zu realisieren und dabei den Baustellenverkehr der jeweils nachfolgenden Bauabschnitte nicht durch die bereits fertig gestellten Abschnitte zu führen. Zudem wird so im Endzustand eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs auf alle Zufahrten erreicht. Diese durchgängigen Straßen haben eine Breite von 7,50 m. Zusätzlich sind zur Erschließung noch zwei Stichstraßen mit Wendehämmern sowie eine Verbindungsstraße erforderlich, die Breite dieser Straßen beträgt jeweils 6,00 m. In der südöstlichen Ecke des Baugebietes wird ein Betriebsweg angelegt, der für die Wartung und Pflege der unterhalb der Baufelder liegenden Versickerungsanlage erforderlich ist. Die Breite dieses Weges wird ebenfalls 3,00 m betragen, im Kurvenbereich ist eine Aufweitung auf 4,00 m erforderlich.
- 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, Grünlandbrachen und Sukzessionsflächen 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 textlich festgesetzt. Mit dem Ziel der landschaftlichen Einbindung und der städtebaulichen Ordnung sind Straßen begleitend auf den Baugrundstücken mindestens 52 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Qualität Alleebaum, 3 x verpflanzt, StU 16-18 zu pflanzen.
- Darüber hinaus wird 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 m<sup>2</sup> Größe auszubilden. Diese Bäume dienen der Gliederung der Verkehrsflächen.
- Außerdem sind Baugrundstücke bis 400 m<sup>2</sup> Gesamtgröße mit mindestens 1 Baum, Baugrundstücke größer als 400 m<sup>2</sup> mit mindestens 2 Bäumen zu bepflanzen. Die Straßen begleitend anzupflanzenden Bergahorn können hier angerechnet werden. Es sind Bäume der Liste 3 der Qualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 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 Baumüberhäl-

tern zu entwickeln: Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Strauch der Qualität 60-100, verpflanzt, ohne Ballen zu pflanzen; pro 100 m<sup>2</sup> 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 und einer 17-jährigen Unterhaltungspflege zu unterwerfen.

Die Fläche für **Maßnahmen II** ist zu gleichen Anteilen mit Kultur und Wildobstbäumen zu bepflanzen und mit einer Wiesenansaat zu versehen. Es ist mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen und einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege und einer 17-jährigen Unterhaltungspflege 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.

Die Fläche für **Maßnahmen IV** ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. In Anpassung an die örtlichen Bedingungen sind initiale Anpflanzungen standortgerechter Stauden und Gehölze an mindestens 8 Standorten auf jeweils 25 bis 50 m<sup>2</sup> Fläche vorzunehmen.

Die Versickerungsmulden der Fläche für **Maßnahmen V** sind mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die umgebenden Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft zu pflügen.

- Für Fußwege, Zufahrten und Stellplätze wird festgesetzt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

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

- 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.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Versickerungsfläche wird textlich festgesetzt:

- Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51 A Abs. 1 u. § 53 Abs. 1 c LWG NRW): Eine Regenwasserversickerung der Dachflächenwässer auf den privaten Baugrundstücken, zum Beispiel durch Retentionsmulden oder Sickergruben, ist unzulässig. Das Regenwasser, welches auf privaten Grundstücken anfällt, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für die ortsnahe Niederschlagsversickerungsanlage.

#### Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche gem. DIN 4109 Tabelle 8 der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Auf das Erfordernis des Einbaus schallgedämmter Lüftungseinrichtungen gem. den Ausführungen der DIN 4109 wird hingewiesen.

Die betroffenen Abschnitte sind als flächenhafte Kennzeichnung im BP dargestellt, die Bezeichnungen lauten A bis D. In den jeweiligen Bereichen sind die oben gemachten Festsetzungen gültig, dabei sind die folgenden Einschränkungen zu beachten:

Abschnitt A: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind jeweils die nördliche und die östliche Fassade entsprechend gegen Lärm zu schützen.

Abschnitt B: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind die nördliche, die westliche und die östliche Fassade zu schützen.

Abschnitt C: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind die nördliche und die westliche Fassade zu schützen.

Abschnitt D: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind die nördlichen Fassaden zu schützen.

#### Festsetzungen zur Gestaltung und städtebaulichen Ordnung

Der B-Plan trifft außerdem Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Gebäude und ihrer Nebenanlagen:

- Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 2 BauGB): Zum Anschluss der Baugrundstücke an das angrenzende Straßenniveau, sowie zum Anschluss benachbarter Baugrundstücke ist die Anlage von Stützmauern oder Böschungen innerhalb des Baugrundstückes bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern oder Pflanzsteine sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch abfließende Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.
- Fassadengestaltung und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BO NW): Doppelhäuser sind in der Farb- und Materialwahl einander anzupassen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.  
Als Farbe der Dacheindeckung sind Rot- und Grautöne zulässig. Für die Farbtöne Rot und Grau werden die folgenden NCS-Werte festgelegt:  
- Rot: Y60R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%; Y70R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%.  
- Grau: S 4000-N bis S 6500-N; S 4502-Y bis S 6502-Y; S 4502-R bis S 6502-R; S 4502-B bis S 6502-B; S 4502-G bis S 6502-G.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BO NW): Als Einfriedungen sind nur freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus der Pflanzliste sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m aus Holz oder Metall zulässig. Der Abstand der einzelnen Zaunelemente darf 0,1 m nicht unterschreiten.

#### Sonstige Darstellungen

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

- Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Hückeswagen und
- Darstellungen der Vermessung

## 5 Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt auf der Grundlage des Verfahrens Froehlich + Sporbeck / Ludwig (1991) und unter Berücksichtigung der im Gebiet vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen zu Ergebnis, dass die Umsetzung des B-Planes einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff im Plangebiet verursacht.<sup>3</sup>

	Nach Umsetzung 1. BA	Nach Umsetzung 2. BA	Nach Umsetzung 3. BA
Biotopwert Plangebiet vor dem Eingriff	1.117.758	1.117.758	1.117.758
Biotopwert Plangebiet nach dem Eingriff	1.086.850	904.869	777.749
<b>Differenz</b>	<b>-30.908</b>	<b>-212.889</b>	<b>-340.009</b>

Es ergibt sich entsprechend der Realisierung der jeweiligen Bauabschnitte eine negative Bilanz. Diese beträgt nach Umsetzung des gesamten Bauvorhabens 340.009 Punkte. Um eine ausgeglichene Bilanz zu erhalten sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Durch den Umbau von Fichtenbeständen in bodenständigen Laubwald soll die weitere Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Maßn. NR.	Biototyp der A/E Maßnahme nach 30 Jahren	Biotopwert	heutiger Biototyp der A/Fläche	Biotopwert	Wertzuwachs	Fläche in m <sup>2</sup>	Summe Wertzuwachs
E1	Laubholzforst mit Überhältern (AX 12)	19	Fichtenforst (AJ 42)	14	5	10.000	50.000
E2	Laubholzforst mit Überhältern (AX 12)	19	Fichtenforst (AJ 42)	14	5	30.000	150.000
E3	Laubholzforst mit Überhältern (AX 12)	19	Fichtenforst (AJ 42)	14	5	15.000	75.000
E4	Laubholzforst mit Überhältern (AX 12)	19	Fichtenforst (AJ 42)	14	5	29.000	145.000
E5	Laubholzforst mit Überhältern (AX 12)	19	Kiefernforst mit Neophyten (AK 62)	17	2	28.000	56.000
<b>Gesamtwert externe Kompensationsmaßnahme</b>							<b>476.000</b>

Mit Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen E1-E3 und teilweise der Maßnahme E4 (13.002 m<sup>2</sup>) ist der Eingriff im Plangebiet kompensiert. Der Überschuss von 135.991 Ökopunkten soll dem Ökokonto der Stadt Hückeswagen zugeführt werden.

Die Durchführung der Maßnahmen ist durch geeignete vertragliche Regelungen abzusichern.

## 6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes fortgeschrieben. Er liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

<sup>3</sup> Bestandsaufnahme und –bewertung der natürlichen Schutzgüter und des Landschaftsbildes, Konfliktanalyse und Maßnahmenbeschreibung finden sich ausführlich im landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

## 7 Verfahrensübersicht

- 24.11.2005 Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Kölner Straße“
- 15.02.2006 Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden
- 01.03.2006 –
- 22.03.2006 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 08.05.2006 Beschluss des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr zur Auslegung des Planentwurfes
- 09.06.2006 Anschreiben zur Beteiligung der Behörden
- 16.06.2006 –
- 17.07.2006 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zum B-Plan Nr. 70 „Kölner Straße“



## Quellen

- Asenbaum, P.: Die Staubsituation im Rheinischen Braunkohlenrevier im Jahr 2003. Online im Internet, URL: [http://www.bergamtdueren.nrw.de/Informationen/Staub/Staub\\_2003.pdf](http://www.bergamtdueren.nrw.de/Informationen/Staub/Staub_2003.pdf)
- 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
- Deichmüller, Ch.: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kölner Straße“; Ergebnisbericht. Vallendar 2006
- 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.bezregkoeln.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
- Knauff, Udo: Bebauungsplan Nr. 70, Kölner Straße: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung von Geruchsbelastungen aus Pferdehaltungsbetrieben. Bonn, August 2006
- 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](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.
- Slach & Partner 2006: Bodengutachten für das Baugebiet „Kölner Straße in Hückeswagen. Wipperfürth
- 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