

**BEGRÜNDUNG ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HOTTORF NR. 3
„DROSSELWEG III“**

STADT LINNICH – ORTSCHAFT HOTTORF

Stand: Offenlage



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes.....	1
2.3	Bestehendes Planungsrecht	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Landschaftsplan	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
4.2	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
4.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	5
4.3.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	5
4.3.3	Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO).....	5
4.3.4	Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).....	5
4.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	6
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	6
4.6	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
4.7	Flächen für die Wasserwirtschaft; hier: Vorfluter (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	6
4.8	Nachrichtliche Übernahme: Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	6
5	Umsetzung der Planung.....	7
5.1	Erschließung	7
5.2	Entwässerung.....	7
6	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Umweltauswirkungen	7
6.2	Artenschutz	7
6.3	Gewässerschutz.....	8

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HOTTORF NR. 3 „DROSSELWEG III“

6.4	Immissionsschutz	8
6.5	Bodendenkmalschutz	8
6.6	Ausgleich	8
7	Planverfahren	9
8	Flächenbilanz	9

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Linnich hat im Frühjahr 2011 den Bebauungsplan „Drosselweg III“ in Hottorf bekannt gemacht. Ziel der Planung war, die kurz- und mittelfristigen Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu befriedigen. Freies Bauland stand in Hottorf seinerzeit nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan diente deshalb der Erschließung von Wohnbauflächen und der städtebaulichen Arrondierung des Ortsteils Hottorf. In Teilen (WA 2) wurde der bis dahin rechtskräftige Bebauungsplan Hottorf Nr. 2 überlagert, um Festsetzungen in Teilbereichen zu ergänzen.

Aktuell ist das Plangebiet noch nicht vollständig bebaut. Anlass der Planung ist eine Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet. Diese Flächen wurden seinerzeit zum Gewässerschutz freigehalten, können jetzt allerdings in Abstimmung doch in Anspruch genommen werden. Ferner möchte die Stadt Linnich die starke Reglementierung des WA 2 aufheben, um sich hier in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am übrigen Geltungsbereich orientieren.

Für das Plangebiet besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der hierzu geändert werden muss. **Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.** Da es sich um Maßnahmen der Nachverdichtung handelt, wird das Verfahren als Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Maßnahmen der Innentwicklung) geführt. Dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird entsprochen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 196 (tlw.), 377 (tlw.), der Flur 6 sowie die Flurstücke 268 (tlw.), 390, 391 (tlw.), 450 und 451 (tlw.) der Flur 2, Gemarkung Hottorf. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3.340 qm.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Hottorf der Stadt Linnich. Der Geltungsbereich des B-Plans Hottorf Nr. 3 reicht bis an den Ortsrand. Sowohl der Änderungsbereich als auch das gesamte Plangebiet sind teilweise mit Wohnhäusern bebaut, viele Grundstücke liegen noch brach. Die Straßen sind bereist errichtet. Es ist anzunehmen, dass das Gebiet in den nächsten Jahren weiter bebaut werden wird. Nördlich und westlich erstreckt sich Hottorf, südlich und östlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HOTTORF NR. 3 „DROSSELWEG III“



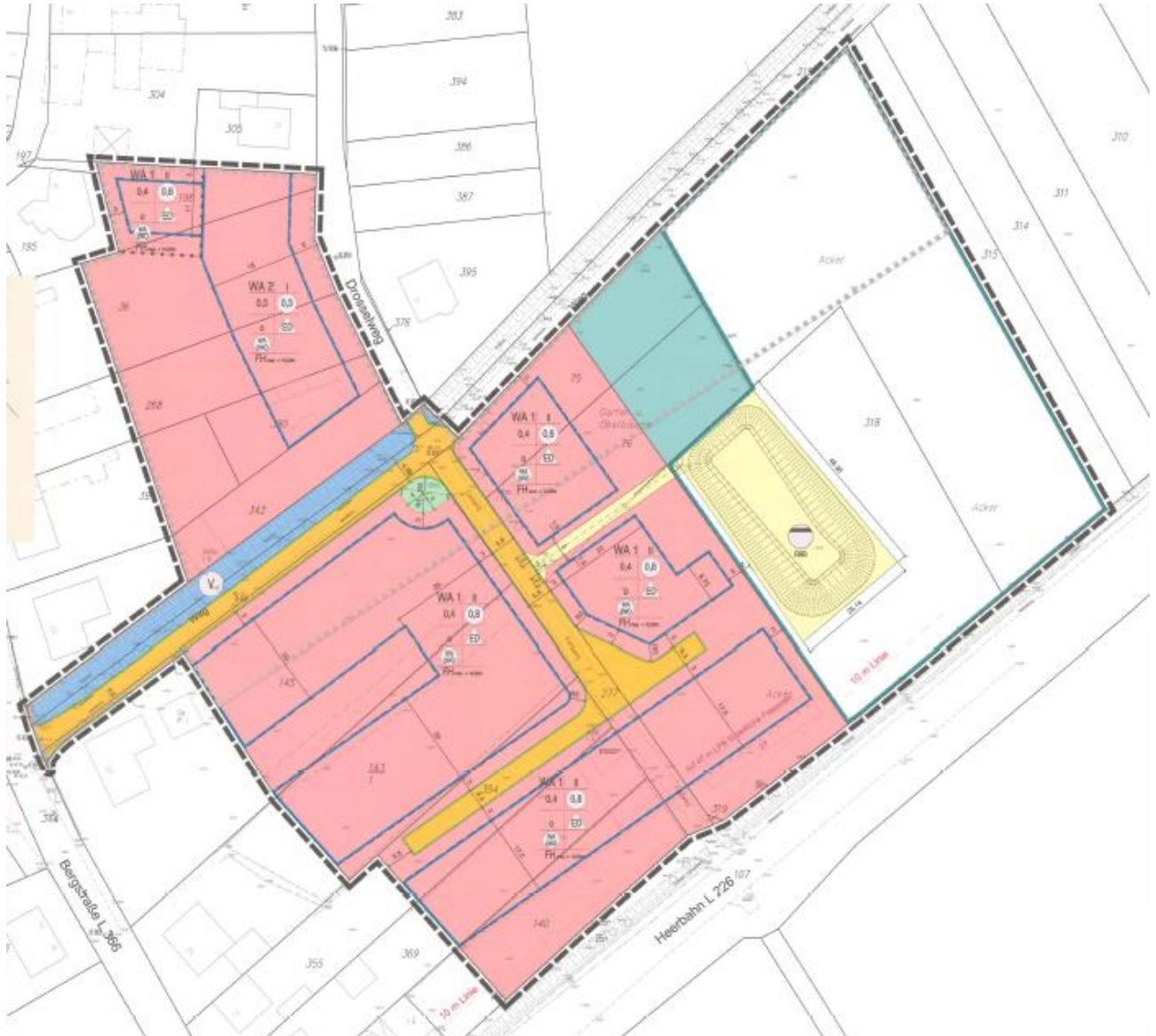
Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (TIM Online NRW, abgerufen am 27.03.2019)

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Hottorf Nr. 3 „Drosselweg III“. Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um den nördlichen Teilbereich des gesamten Plangebietes. Im Änderungsbereich werden zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das nördliche WA 1 ermöglicht eine Bebauung von der Flurgasse aus und wurde noch nicht umgesetzt. Entlang des Drosselweges können im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser mit 1 Vollgeschoss errichtet werden. Hier wurden zwei von vier Baugrundstücken bereits bebaut.

Im übrigen Geltungsbereich wird ebenfalls das WA 1 mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Erschlossen wird das Gebiet über den neuen ausgebauten Drosselweg, der als Stichstraße endet. Östlich im Plangebiet sind ein Regenrückhaltebecken sowie eine private Grünfläche umgesetzt.

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HOTTORF NR. 3 „DROSSELWEG III“



3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Dies bedeutet aber dennoch nicht, dass hier keine Entwicklungen möglich sind; diese sollten sich aber auf die Eigenentwicklung des Ortes beschränken.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt seit der 25. Änderung für das Gebiet hauptsächlich Wohnbauflächen dar. Der Graben wird als Wasserfläche dargestellt. Im Osten existieren

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HOTTORF NR. 3 „DROSSELWEG III“

eine Grünfläche sowie eine Fläche zum Schutz der Natur. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der „Stadt Linnich“; Quelle: Stadt Linnich

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Schutzgebiete liegen in näherer Umgebung nicht vor. In Hottorf selbst bestehen einige geschützte Biotope, wie z.B. der Dorfteich.

4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Folgenden werden nur Veränderungen der textlichen Festsetzungen im WA 2 des Änderungsreiches erläutert. Das WA 1 bleibt unverändert.

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hottorf Nr. 3 umfasst die nördlichen Flächen des Gesamtplanes. Der Bereich wird nach Süden von den Flächen der sich an den Graben anschließenden Verkehrsfläche begrenzt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert, da die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auch heute noch der Intention der Stadt Linnich entspricht. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, bleiben nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Bereichs entgegenstehen würden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird vom WA 2 auf das WA 1 geändert.

4.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies bedeutet, dass 10% mehr Grundfläche überbaut werden dürfen. Dies erhöht die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Eigentümer, die Obergrenzen der BauNVO bleiben jedoch eingehalten.

4.3.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird von 0,3 auf 0,8 erhöht. Dies ist durch die Erhöhung von GRZ und Vollgeschossen begründet.

4.3.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei erhöht. Bislang war nur 1 Vollgeschoss zulässig. Es sollen jedoch alle denkbaren Formen an Häusern zugelassen werden, da bereits heute eine hohe Individualität im Gebiet entstanden ist.

4.3.4 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Firsthöhe von 10 m wird nicht verändert.

4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise (offen, nur Einzel- und Doppelhäuser) wird nicht verändert.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen beibehalten. Allerdings wird die Baugrenze nach Süden hin verlängert, so dass diese noch einen Abstand von 3 m zum Graben einhält. Auch hier verläuft die Baugrenze im Abstand von 5 m parallel zum Drosselweg. Angrenzend an die Baugrenze nach Süden hin befindet sich ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen.

4.6 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenfläche wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft; hier: Vorfluter (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Wasserfläche wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.8 Nachrichtliche Übernahme: Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich das Fließgewässer „An der Maar“. Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft offen zu halten. Gleichzeitig ist es zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich, dass neben der Wasserfläche auch die Uferbereiche und das Umland bei den Ausweisungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Aus diesem Grunde ist gem. § 97 Abs. 6 LWG entlang des v.g. Gewässers ab OK-Böschung ein mind. 3,0 m Streifen als Uferstreifen freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind über die Freihaltung der Bebauung hinaus u.a. folgende Maßnahmen und Handlungen auszuschließen:

- Bebauungen einschließlich Baunebengebäude
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
- Straßen und Wege
- landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Dünger- und Herbizideinsatz
- Begrenzungsmauern und -zäune.

Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden sollen, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 22 LWG erforderlich.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird nicht verändert. Es erfolgt weiterhin eine Erschließung über den Drosselweg.

5.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den Graben im nordwestlichen Teil des Plangebietes eingeleitet.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus der Wohnbaufläche im Änderungsbereich wird in den vorhandenen Mischwasserkanal im Drosselweg eingeleitet.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 ist hier keine Umweltprüfung erforderlich. Anhaltspunkte, dass Schutzgüter durch die Planung beeinträchtigt werden, bestehen nicht.

6.2 Artenschutz

In der Nähe des Gebietes des Bebauungsplanes Hottorf Nr. 3 liegen Steinkauz-Brutreviere. Diese wurden durch eine Bestandsaufnahme des Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Hartmut Fehr erfasst (Dokumentation vom 15.05.2006). Durch die damals geplante Bebauung werden diese Reviere jedoch nicht betroffen. Artenschutzbelange standen diesbezüglich der baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Es ist zunächst auch nicht anzunehmen, dass sich die vom Steinkauz genutzten Gebiete seit 2006 in Richtung des Plangebietes verlagert haben. Der Steinkauz bevorzugt offene, grünlandreiche Landschaften mit ganzjährig kurzer Vegetation. Baumreihen oder Baumgruppen müssen als Höhlen und Rufwarten ebenfalls vorhanden sein. Besonders kopfbaumreiche Wiesen und Weiden sowie Streuobstwiesen bieten dem Steinkauz gute Lebensbedingungen. Auch in lichten Parks, Dörfern

und Steinbrüchen kann er vorkommen. Waldgebiete hingegen meidet er völlig.¹ Das Gebiet mit der zunehmenden Bebauung wird für den Steinkauz eher unattraktiv sein.

Im Bereich der Erweiterung des Baufensters besteht derzeit kein Baumbestand. Demnach sind Brutplätze des Steinkauzes hier nicht möglich. Als Nahrungsrevier kommt die Fläche ebenfalls nicht in Betracht, da sie zu eng an der bestehenden Bebauung liegt.

6.3 Gewässerschutz

Der Gewässerrandstreifen von 3 m gem. § 97 Abs. 6 LWG wird im Bebauungsplan durch entsprechende nachrichtliche Übernahme abgesichert.

Darüber hinaus sollte für die angestrebte Entwicklung und Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers sowie seines Umfeldes ein Uferrandstreifen von mind. 5 m ab Böschungsoberkante beidseitig entlang eines Gewässers freigehalten werden. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich jedoch private Grundstücke, die bebaut und eingefriedet sind. Demzufolge kann ein erweiterter Schutz hier nicht umgesetzt werden.

6.4 Immissionsschutz

Für Teile der Bebauung im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hottorf Nr. 3 werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Änderungsbereich ist hiervon nicht betroffen.

6.5 Bodendenkmalschutz

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hottorf Nr. 3 wurde ein Bodendenkmal (Motte) vermutet, konnte aber nicht lokalisiert werden. Der Änderungsbereich ist hiervon nicht betroffen.

6.6 Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist keine Ausgleich erforderlich.

¹<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/aktionen-und-projekte/vogel-des-jahres/1972-steinkauz/index.html>, zugegriffen am 27.03.2019

7 PLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass die frühzeitige Beteiligung entfällt. Nach dem Aufstellungsbeschluss soll demnach sofort die Offenlage durchgeführt werden.

8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 4.489 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.399 qm
Verkehrsfläche	ca. 530 qm
Wasserfläche	ca. 559 qm