

**Gemeinde Hünxe**



**Begründung  
zur Aufhebung der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 45  
„Nelkenstraße“**

**in der Fassung vom 15.08.2022**

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>Teil A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION</b>	<b>3</b>
1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufhebung	3
2 Rechtsgrundlagen	4
3 Planungsgebiet	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung	6
4 Planvorgaben	7
4.1 Raumordnung und Landesplanung	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Bebauungsplan	8
4.3.1 Änderung zeichnerischer Festsetzungen	9
4.3.2 Änderung textlicher Festsetzungen	10
5 Beschreibung der Bestandssituation	11
5.1 Nutzung	11
5.2 Erschließung	11
5.3 Ver- und Entsorgung	11
5.4 Kultur- und Sachgüter	12
5.5 Altlasten	12
<b>Teil B VERFAHREN</b>	
6 Verfahren der Planaufhebung	12
<b>Teil C FOLGEN DER PLANAUFHEBUNG</b>	
7.1 - in Bezug auf zeichnerische und textliche Festsetzungen	13
7.2 - für den Verkehr	16
7.3 - für die Erschließung und die Ver- und Entsorgung	16
7.4 - für die Eigentumsverhältnisse	16
7.5 - für natürliche Ressourcen und deren Nutzung	17
7.6 - für das Klima und die Folgen des Klimawandels	17
<b><u>ABBILDUNGEN</u></b>	
Abb. 1 Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	5
Abb. 2 Geltungsbereiche 2, 3 und 4 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	6
Abb. 3 Geltungsbereich 4 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	7
Abb. 4 Darstellung des WA 1 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	8
Abb. 5 Darstellung der WA 3 und 5 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	9
Abb. 6 Darstellung der Zuwegung des Sonnenblumenwegs und Darstellung von 2 Stellplätzen anstelle der Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	10
Abb. 7 Darstellung der WA 1 und des angrenzenden Quartiersplatzes in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	13
Abb. 8 Darstellung der WA 3 und 5 im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45	14
Abb. 9 Darstellung der Zuwegung des Sonnenblumenwegs und Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45	15
<b><u>ANLAGEN</u></b>	
Anlage 1 Lageplan Straßenendausbau mit Anliegeranschlusshöhen	

## **TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufhebung**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hatte in seiner Sitzung am 28. November 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“ im Ortsteil Drevenack zu ändern. Ziel der Planänderung war es, aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen. Zudem sollten verschiedene textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes überarbeitet bzw. neu gefasst werden.

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 hatte der Rat der Gemeinde am 15.12.2021 den Satzungsbeschluss gefasst. In einem Normenkontrollverfahren auf Antrag eines Hünxer Bürgers zu der Bebauungsplanänderung wurde dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung stattgegeben und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 per Gerichtsbeschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 13.05.2022 vorläufig außer Vollzug gesetzt.

Die Gemeinde hat die gerichtliche Eilentscheidung zum Anlass genommen, das städtebauliche Konzept für das Baugebiet WA 1, das maßgeblich Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist, grundlegend zu überarbeiten. In seinem Eilbeschluss zur 1. Änderung bemängelte das Oberverwaltungsgericht insbesondere den nicht abwägungsgerechten Umgang mit dem im Plangebiet befindlichen Baumbestand. Daher stellt die Gemeinde für diesen Bereich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 auf, die ebenfalls die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Baugebiet WA 1 zum Inhalt hat, jedoch unter Beibehaltung des Baumbestandes.

Für die Geltungsbereiche 1, 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 45 außerhalb der 2. Änderung wird nach der Aufhebung der 1. Änderung das Planrecht des Ursprungsbebauungsplanes gemäß den dazugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestehen.

An dem Bebauungsplan Nr. 45 in der Fassung der 1. Änderung wird nicht mehr festgehalten. Die 1. Änderung wird aufgehoben.

## 2 Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

### **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW 2018)**

Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

### **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

### **Satzung der Gemeinde Hünxe zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB**

Vom 25. September 2019, bekannt gegeben am 22.11.2019.

## 3 Planungsgebiet

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

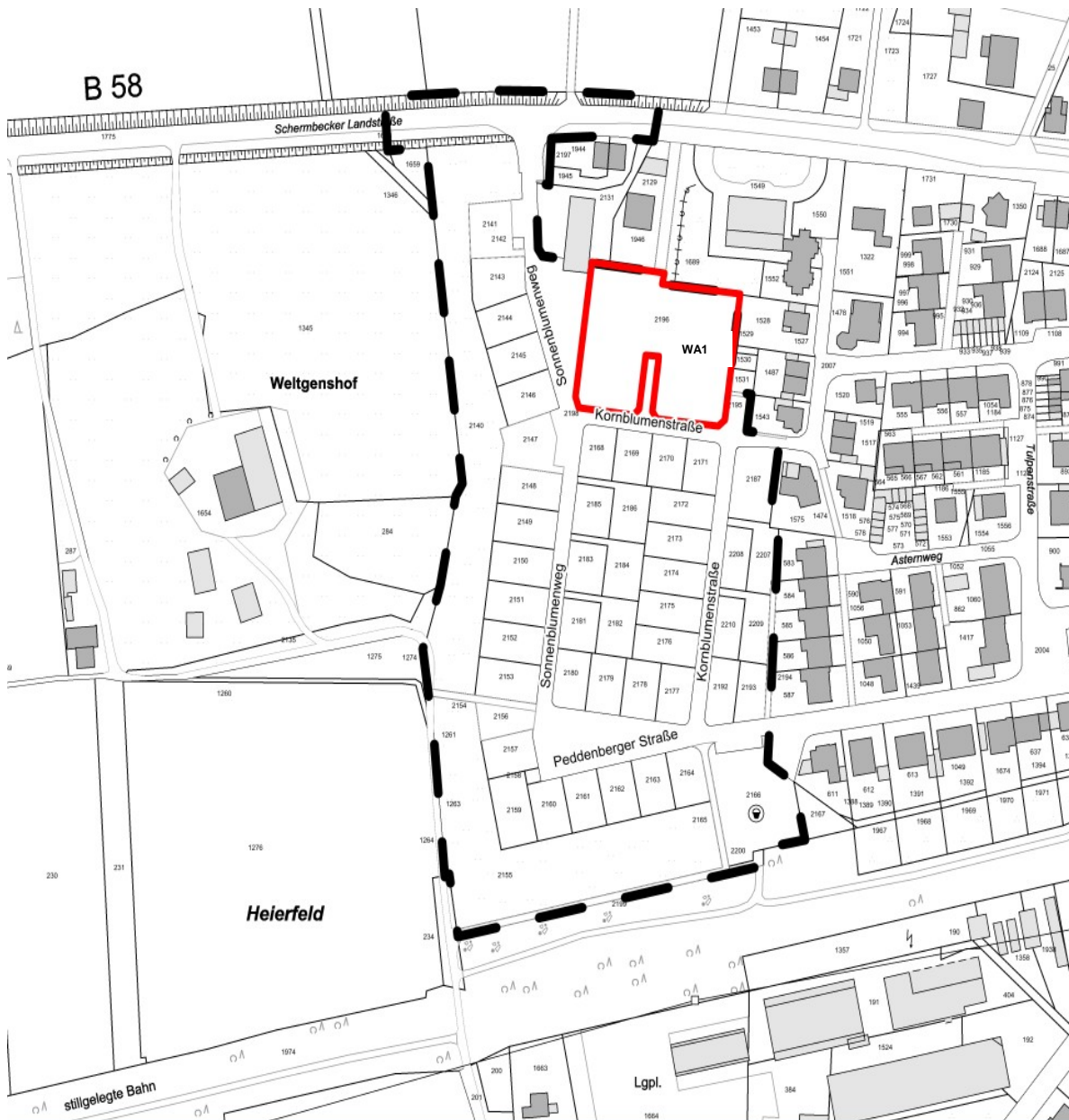
Das Aufhebungsverfahren bezieht sich auf den Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“, hier insbesondere den Bereich des WA 1 und den neu aufgenommenen Geltungsbereich 4.

Die zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Nelkenstraße“ gehörenden Geltungsbereiche 2 und 3 befinden sich in der Gemarkung Gartrop-Bühl, hier in der Flur 1 das Flurstück 230 (tlw.) sowie in der Flur 8 das Flurstück 36 (tlw.) und sind nicht Gegenstand des Aufhebungsverfahrens.

Der Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Drevenack der Gemeinde Hünxe und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Schermbecker Landstraße“ (B 58),
- im Osten durch die bestehende Bebauung der Bebauungspläne Nr. 22 und 4a „Peddenberg“,
- im Süden durch die stillgelegten Gleisanlagen des ehemaligen „Bahnhof Peddenberg“ und
- im Westen durch den Weltgenhof sowie angrenzende Flächen für die Landwirtschaft.

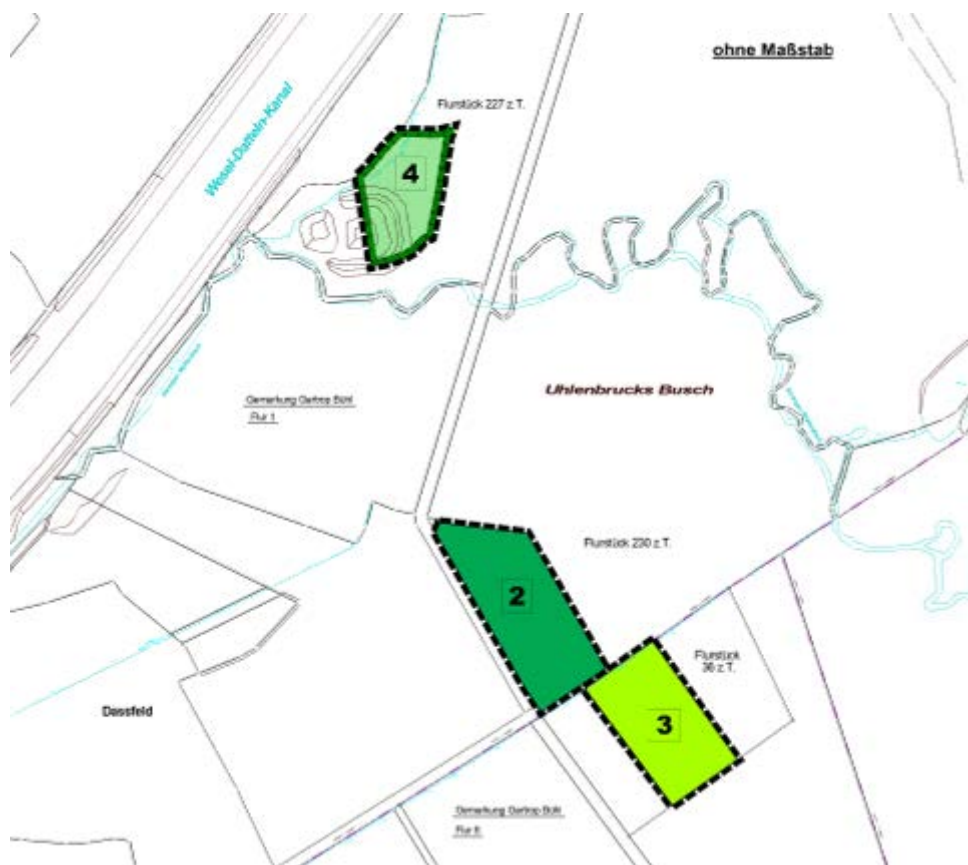
Der Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



**Abb. 1: Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ (schwarz gestrichelt umrandet), darin der Geltungsbereich des WA 1 (rot umrandet) Verkleinerung ohne Maßstab**

**Quelle: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (KRZN), GeoMedia Smart Client 2020**

Der Geltungsbereich 4 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ befindet sich im Westen des Gemeindegebietes in der Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1 Flurstück 227 in unmittelbarer Nähe des Wesel-Datteln-Kanals.



**Abb. 2: Geltungsbereiche 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ (schwarz gestrichelt umrandet, grün hinterlegt) und Geltungsbereich 4 der 1. Änderung (Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 teilw., schwarz gestrichelt umrandet, grün hinterlegt)  
Verkleinerung ohne Maßstab**

Quelle: Zeichnerischer Entwurf Vermessungsbüro Steinlage und Faulenbach,  
Scharnhorststr. 1, 46535 Dinslaken

### 3.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung

Der Geltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ der Gemeinde Hünxe liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Drevenack der Gemeinde Hünxe im Kreis Wesel. Östlich und südlich befinden sich die Wohngebiete an der Nelken- und Peddenberger Straße und dem Fasanenweg. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Wohngebiet an. Das Plangebiet wird durch die Straßen „Nelkenstraße“, „Sonnenblumenweg“, „Kornblumenweg“ und „Peddenberger Straße“ erschlossen. Der „Sonnenblumenweg“ führt in nördlicher Richtung direkt auf die „Schermecker Landstraße“ (B 58), die in Richtung Westen nach Wesel und in Richtung Osten nach Schermbeck führt. Die Schermbecker Landstraße bildet die nördliche Begrenzung des Plangebietes. Sie stellt in Zusammenhang mit den neu angelegten Erschließungsstraßen eine schnelle Anbindung des Wohngebietes an das überörtliche Straßennetz dar. Die Anschlussstelle Wesel der Bundesautobahn A3 ist von dort nur etwa einen Kilometer entfernt. Über die „Nelkenstraße“ gelangt man in östlicher Richtung direkt zum Ortskern auf die „Hünxer Straße“ und zu den dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten sowie auf die „Dinslakener Straße“ (L1). Die „Dinslakener Straße“ (L1) führt wiederum in nördlicher Richtung auf die „Schermecker Landstraße“ (B 58) und in südlicher Richtung zu den Ortsteilen Hünxe und Bruckhausen sowie nach Dinslaken.

## 4. Planvorgaben

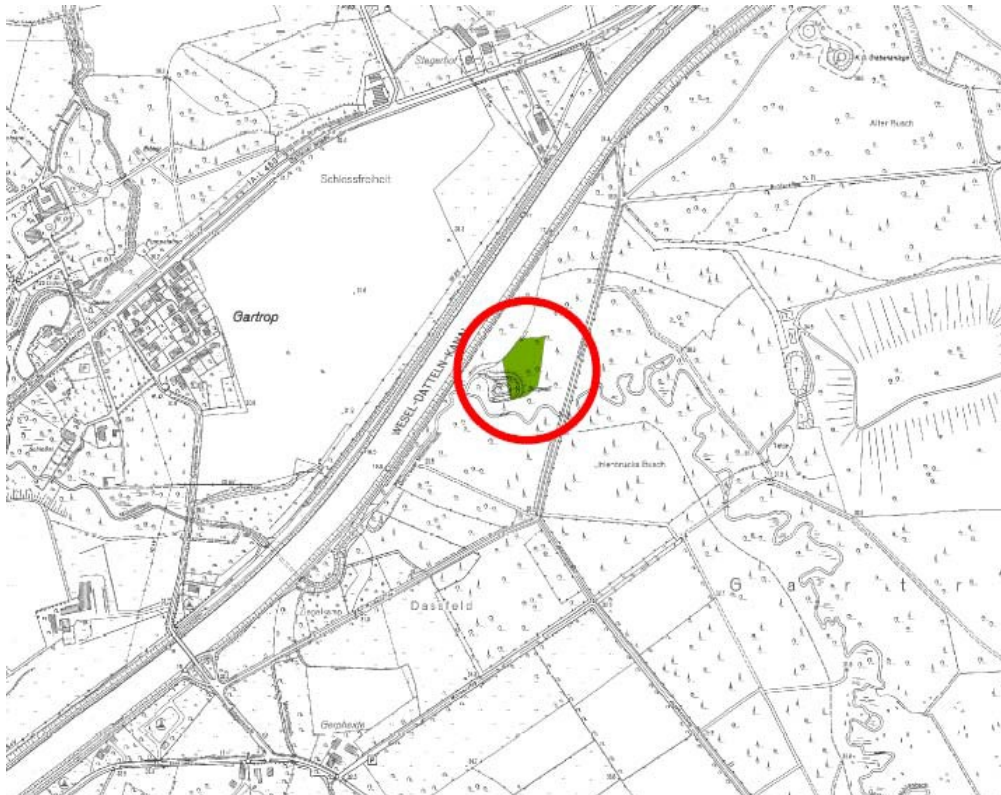
### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (Blatt 4306 Dorsten) stellt das Bebauungsplangebiet zum Teil als „Freiraum- und Agrarbereich“ und zum Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Größe des Plangebietes stellt keine GEP-relevante Größe dar. Das Aufhebungsverfahren hat keinen Einfluss auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des GEP.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich 1 eine Wohnbaufläche und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Die Geltungsbereiche 2 und 3 werden als Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB dargestellt. Die Gemeinde Hünxe hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B durchgeführt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf am 14.06.2015 genehmigt und am 02.10.2015 amtlich bekannt gemacht. Die Darstellungen des FNP bleiben nach Aufhebung der 1. Änderung weiterhin gültig.

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes war eine externe Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von 12.054 Punkten erforderlich (s. dazu S. 21/22 der Eingriffsbewertung/Artenschutzprüfung I, ENVIRONMENT, 2020). Der Wertverlust sollte über ein anerkanntes Ökokonto auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Hünxe in der Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 (tlw.) abgegolten werden.



**Abb. 3: Geltungsbereich 4 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ (grün hinterlegt), Kompensationsfläche (Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 (tlw.)), ohne Maßstab, Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro LANGE Gbr, Moers**

Mit der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 entfällt die Umsetzung der o.g. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in dem Ökokonto. Entsprechend entfällt im Flächennutzungsplan die Darstellung der in Abbildung 2 dargestellten Kompensationsfläche (Geltungsbereich 4).

### 4.3. Bebauungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 überplant im Wesentlichen den Geltungsbereich des WA 1 und stellt dort Baufenster für den Bau von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern in abweichender Bauweise dar. Die Darstellung der im WA 1 und auf dem angrenzenden Quartiersplatz im Ursprungsbebauungsplan als erhaltenswert festgesetzten Bäume entfiel zu Gunsten einer flexibleren Bebaubarkeit und wurde durch die Darstellung von Neuanpflanzungen ersetzt. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wurde der westlich angrenzende Quartiersplatz mit Stellplätzen überplant.



Abb.:4 Darstellung des WA 1 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45  
Verkleinerung ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Hünxe



### 4.3.1 Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Zusätzlich wurden im Geltungsbereich 1 die nachfolgend dargestellten **zeichnerischen** Änderungen vorgenommen:

1. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 wurden aufgehoben, da diese nach erfolgter Grundstücksteilung obsolet geworden sind.

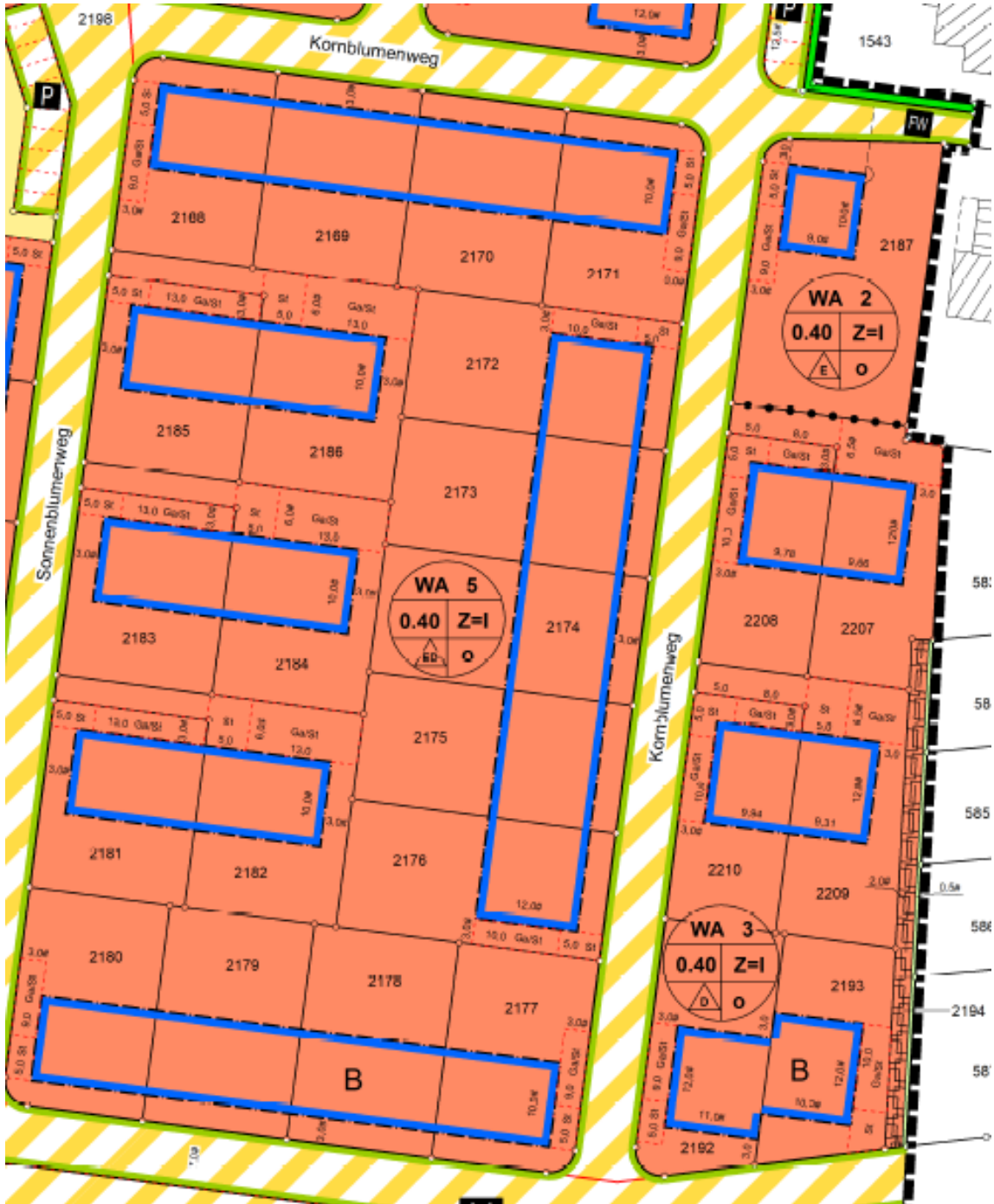


Abb.:5 Darstellung der WA 3 und 5 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45  
Verkleinerung ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Hünxe

2. Aufgrund des Ausbaus der Zuwegung im Einmündungsbereich des „Sonnenblumenweges“, über die „Schermbecker Landstraße“, (Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche) vergrößert sich der Geltungsbereich um das Flurstück Nr. 2197, das teilweise als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.
3. Die in der nördlich gelegenen Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzte Fläche für „Versorgungsanlagen – Elektrizität“ wird aufgehoben, da die Fläche nicht mehr benötigt wird. Stattdessen wurden dort 2 Stellplätze dargestellt.

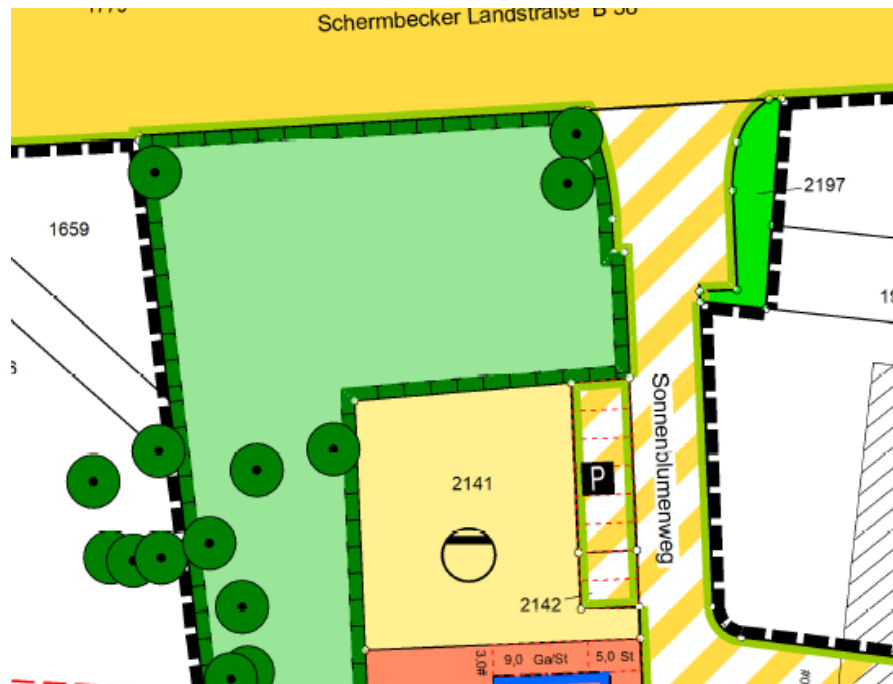


Abb.:6 Darstellung der Zuwegung des Sonnenblumenwegs von der „Schermbecker Landstraße“ aus und Darstellung von 2 Stellplätzen anstelle der Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45  
Verkleinerung ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Hünxe

#### 4.3.2 Änderung textlicher Festsetzungen

Außerdem wurden einige **textliche** Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wie nachfolgend aufgeführt geändert (die Änderungen sind in **rot** dargestellt):

4. Aufgrund von Differenzen zwischen dem Ursprungsbebauungsplan und der im Anschluss erfolgten Parzellierung durch ein Vermessungsbüro wurde für das WA 3 eine geänderte Mindestgrundstücksgröße von **345 qm** für eine Einzelhausbebauung anstelle von bislang 390 qm festgesetzt.
5. **Textliche Festsetzung Nr. 3:** In allen Baugebieten wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) auf eine Höhe von max. 60 cm über der mittleren Höhe aller an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Maßgebend sind die Höhenangaben zu den Anliegeranschlusshöhen in der Straßenausbauplanung, die diesem Bebauungsplan als Anhang 1 beigelegt ist.
6. **Textliche Festsetzung Nr. 6:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA 2 bis WA 7 sind **ausschließlich** Nebenanlagen **zu Abstellzwecken** gem. § 14 BauNVO bis zu einer **max.** Größe von **insgesamt 30 m³** je Grundstück zulässig. In **allen Wohngebieten** ist ein **Abstand der Nebenanlagen von 3,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen** einzuhalten.

7. Textliche Festsetzung Nr. 7: Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,00 m für Stellplätze anzulegen. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. **Stellplätze vor Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und der entsprechend gekennzeichneten Flächen („St“) zulässig.**
8. Textliche Festsetzung Nr. 16: Alle Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder als offene Holz- oder Metallzäune zu errichten. Der gleichmäßige Öffnungsanteil muss über die gesamte Länge der Einfriedung mindestens 50 % betragen. Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als **3,0 m** zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei Eck- und Endgrundstücken sind die vorgenannten Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die **mittlere Höhe aller an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen. Maßgebend sind die Höhenangaben zu den Anliegeranschlusshöhen in der Straßenausbauplanung, die diesem Bebauungsplan als Anhang 1 beigefügt ist.**
9. Festsetzung Nr. 18: **Die Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) sind je Grundstück in den WA 2 bis WA 7 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten**

## **5 Beschreibung der Bestandssituation**

### **5.1 Nutzung**

Der Geltungsbereich 1 wird in den Baugebieten WA 2 – 7 sukzessive gemäß dem Ursprungsbebauungsplan mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut. Das Bau-  
feld des WA 1 ist z.Z. unbebaute Brachfläche, innerhalb derer sich vier der fünf im  
Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Einzelbäume befinden. In der an das WA 1  
angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet sich ein wei-  
terer, im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum  
Die westlich und nördlich angrenzenden Freiflächen werden landwirtschaftlich ge-  
nutzt. Die Bahntrasse ist schon seit langer Zeit stillgelegt, darüber führt mittlerweile  
ein Radweg. Östlich grenzen die Wohnbebauungen der „Nelken- und Peddenber-  
ger Straße“ und südlich das Baugebiet am „Fasanenweg“ an.

### **5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt entweder innerörtlich über die  
„Peddenberger Straße“ oder von der „Scherdbecker Landstraße“ (B 58) über die neu  
angelegten Erschließungsstraßen „Sonnenblumenweg“, „Kornblumenweg“ und die  
Erweiterung der „Peddenberger Straße“. Die Anbindung an die „Nelkenstraße“ ist  
wegen der räumlichen Enge nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.  
Eine Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz besteht über die Haltestellen  
„Strütchensweg“ und „Schürmann“ an der „Scherdbecker Landstraße“. Im Mittel sind  
diese Haltestellen in etwa 400 m zu erreichen. Sämtliche für die Nutzung benötigten  
Medienversorgungen sind gesichert.

### **5.3 Eigentumsverhältnisse**

Die von dem Aufhebungsverfahren betroffenen Wohnbauflächen und Straßenverkehrs-  
flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hünxe.  
Die Wohngrundstücke im Bebauungsplangebiet gehen nach Verkauf durch die Ge-  
meinde Hünxe an private Eigentümer über.

#### **5.4 Kultur und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **5.5 Altlasten**

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ lediglich die Fläche des ehemaligen Sägewerks Bohnekamp in der Nähe des ehemaligen Drevenacker Bahnhofs nachrichtlich geführt. Ansonsten weist das Kataster keine Altlasten aus.

### **6 Verfahren der Planaufhebung**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, das gemäß § 13 a (4) BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes entsprechend angewendet werden kann. Die lt. BauGB hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor:

- der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht
- durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung der Umweltauswirkungen)
- gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Flächenbilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes werden aufgrund der Aufhebung der Bebauungsplanänderung nicht verändert. Durch die Aufhebung entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Es wird gem. § 13 a (2) i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Es wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im Anschluss erfolgt der Satzungsbeschluss.

## Teil C Folgen der Planaufhebung

### 7.1 Folgen der Planaufhebung in Bezug auf zeichnerische und textliche Festsetzungen

Die Folgen der 1. Änderung sind differenziert zu betrachten:

1. Für den Bereich des WA 1 und des angrenzenden Quartiersplatzes ist beabsichtigt, Planrecht gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, die parallel aufgestellt wird, zu schaffen.



**Abb.7: Darstellung der WA 1 und des angrenzenden Quartiersplatzes in der  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, Planungsstand 07/2022  
Verkleinerung ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Hünxe**

Die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nelkenstraße“ werden in der dazugehörigen Entwurfsbegründung und der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I dargestellt. Sollte die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 nicht rechtswirksam werden, führt die vorliegende Aufhebung der 1. Änderung dazu, dass der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung wiederauflebt.

Für die Geltungsbereiche 1, 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 45 außerhalb der 2. Änderung gilt nach der Aufhebung das Planrecht des Ursprungsbebauungsplanes gemäß den dazugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, d.h. hier erfolgt die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage. Auf den zugehörigen Kompensationsflächen erfolgen Waldumbaumaßnahmen und Aufforstungen.

- Die verbleibende Darstellung der Geh-Fahr- und Leitungsrechte in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 des Ursprungsbebauungsplanes hat keine negativen Folgen für die betroffenen Flurstücke. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden im Rahmen der 1. Änderung aufgehoben, da sie nach erfolgter Grundstücksteilung nicht mehr erforderlich waren.

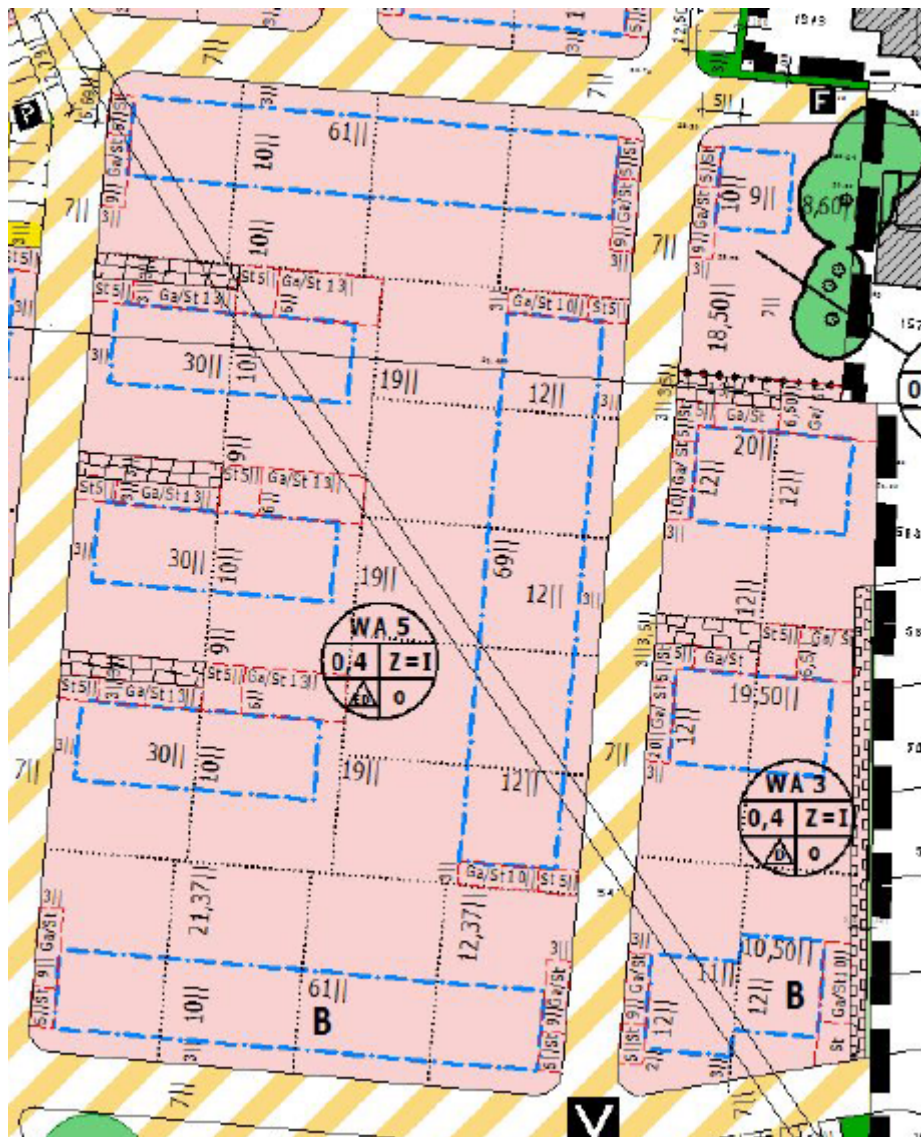


Abb.:8 Darstellung der WA 3 und 5 im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45  
Verkleinerung ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Hünxe

3. In der Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes befindet sich die Darstellung der Zuwegung des Einmündungsbereiches „Sonnenblumenweg/Schermbecker Landstraße“ außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45. Da es sich bei dem betroffenen Flurstück Nr. 2197 um ein gemeindeeigenes Flurstück handelt, ist es für den Ausbau der Zuwegung unerheblich, ob sich das Flurstück innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Somit ist die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für den Straßenausbau nicht von Belang.



**Abb. 9: Darstellung der Zuwegung des Sonnenblumenwegs von der „Schermbecker Landstraße“ aus und Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45  
Verkleinerung ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Hünxe**

4. Die Darstellung der in der nördlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Fläche für „Versorgungsanlagen – Elektrizität“ bleibt erhalten. Es liegt im Ermessen der Gemeinde dort im Zuge des Straßenausbaus Stellplätze anzulegen, wenn die Fläche für den ursprünglich geplanten Zweck nicht mehr benötigt wird. Hierzu bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan.
5. Gemäß dem rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan beträgt die Mindestgrundstücksgröße im WA 3 390 qm. Da diese Maßgabe in dem Baugebiet aufgrund der vorgenommenen Parzellierungen faktisch nicht eingehalten werden kann, liegen nach Ansicht der Gemeinde die Voraussetzungen dafür vor, im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 5 zu erteilen.
6. Nach der Planaufhebung gilt bzgl. der Höhenangaben die textliche Festsetzung Nr. 3 des Ursprungsbebauungsplanes: *„Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt max. 60 cm über der Oberkante Straßenausbau. Sie ist in jedem Einzelfall mit der Gemeinde abzustimmen“.*
7. Die Textliche Festsetzung Nr. 7 des Ursprungsbebauungsplanes: *„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur bis zu einer Einzelgröße von max. 30 m<sup>3</sup> je Grundstück zulässig. Von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen sie einen Abstand von 3,00 m einhalten.“* wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes um die Zweckbestimmung **„zu Abstellzwecken“** ergänzt, um die von der für die 1. Änderung geltende Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 abweichende Regelung der Größe zu begründen, die Nebenanlagen bis zu 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt gem. § 62 BauO NRW 2018 verfahrensfrei setzt.

Nach der Planaufhebung gilt die textliche Festsetzung Nr. 6 des Ursprungsbebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, die mit 30 m<sup>3</sup> die Größe von Nebenanlagen entsprechend der vom Plangeber beabsichtigten Größe vorgibt, so dass durch die Planaufhebung kein Handlungsbedarf entsteht.

8. Die Ergänzung der textliche Festsetzung Nr. 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, dass Stellplätze vor Garagen auch außerhalb der Baugrenzen und der entsprechend gekennzeichneten Flächen („St“) zulässig sind, dient lediglich der Klarstellung. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes: *„Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m für Stellplätze anzulegen. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen sowie vor Garagen zulässig.“* regelt bereits die Zulässigkeit von Stellplätzen vor Garagen auch außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen.
  
9. Nach der Planaufhebung gilt erneut die textliche Festsetzung Nr. 16 des Ursprungsbebauungsplanes wie folgt: *„Alle Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder als offene Holz- oder Metallzäune zu errichten. Der gleichmäßige Öffnungsanteil muss über die gesamte Länge der Einfriedung mindestens 50 % betragen. Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 5,0 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei Eck- und Endgrundstücken sind die vorgenannten Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der Straßenmitte nach erfolgtem Straßenausbau. Diese Höhe ist bei der Gemeindeverwaltung zu erfragen.“*  
Die Differenz des Abstandes der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen zwischen **5,00 m** (Ursprungsbebauungsplan) und **3,00 m** (1. Änderung) kann im Bedarfsfall im Baugenehmigungsverfahren mit einer Abweichung von der gestalterischen Festsetzung geregelt werden. Dies betrifft auch die Höhendifferenz von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von **1,50 m** (Ursprungsbebauungsplan) und **1,80 m** (1. Änderung).

## **7.2 Folgen der Planaufhebung für den Verkehr**

Durch die Aufhebung der Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Notwendigkeit einer Anpassung der Verkehrsinfrastruktur - begründet durch die Aufhebung des Bebauungsplans - ist nicht erkennbar.

## **7.3 Folgen der Planaufhebung für die Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Mit der Aufhebung der Bebauungsplanänderung wird die bauliche Nutzung nicht verändert; somit ist ein Erfordernis zur Anpassung der Erschließung und der Ver- und Entsorgungssysteme nicht gegeben.

## **7.4 Folgen der Planaufhebung für die Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse bleiben von der Planaufhebung unberührt.



## **7.5 Folgen der Planaufhebung für natürliche Ressourcen und deren Nutzung**

Nach der Aufhebung der 1. Änderung ist für die Geltungsbereich 1,2 und 3 des Bebauungsplanes 45 der Ursprungsbebauungsplan wieder maßgeblich. Für die ursprüngliche Fassung wurde ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Darin wurden die Umweltauswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes als wenig erheblich angesehen. Zwar sind Veränderungen für die Bodenfunktionen mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, der Verlust und die Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen mit Auswirkungen auf die Tierwelt sowie Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Diese werden jedoch planerisch durch entsprechende Maßnahmen minimiert. Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Es entstehen, auch für die nicht planungsrelevanten Arten, keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Auch die für die in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass für die planungsrelevanten Arten in NRW die Zugriffsverbote nicht eintreten. Bei den übrigen Arten wird wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres guten Erhaltungszustandes bei vorhabensbedingten Auswirkungen davon ausgegangen, dass es keinen Verstoß gegen die Zugriffsverbote gibt. Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist aufgrund des Erhaltens des Altbaumbestandes sowie der Entwicklung strukturell ähnlicher und flächenmäßig gleich großer Freiräume kein Bedeutungsverlust im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan zu erwarten.

Die ermittelte Flächenbilanzierung des Eingriffs und die Kompensationsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes werden aufgrund der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht verändert. Durch die Aufhebung entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Für die auf Grund eines Sturmschadens entfernte und als erhaltenswert festgesetzte Baumgruppe im WA 2-Gebiet wird eine Ersatzpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB vorgenommen.

## **7.6 Folgen der Planaufhebung für das Klima und die Folgen des Klimawandels**

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 im Baugebiet WA 1 nicht mehr zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Platane, Linde und zwei Eichen) sowie der Solitärbaum auf dem Quartiersplatz des Sonnenblumenwegs (Eiche) sind sowohl im Ursprungsbebauungsplan wie auch in der 2. Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert. Die großkronigen Bäume verbessern das Mikroklima im Bereich der Freiflächen im Umfeld der Gebäude. Aufgrund der Beschattung, durch Evapotranspiration und Senkung der Lufttemperaturen führen sie bei den im Zuge des Klimawandels verstärkt auftretenden sommerlichen Hitzeperioden zu günstigeren bioklimatischen Verhältnissen im Wohngebiet und dienen damit der Anpassung an den Klimawandel.

In der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist in der Festsetzung Nr. 18 zu den Vorgartenbereichen die nachfolgende Regelung getroffen worden:

*„Die Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) sind je Grundstück in den WA 2 bis WA 7 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.“*

Der Ursprungsbebauungsplan trifft zu den Vorgartenbereichen keine Regelung.

Daher gilt stattdessen der § 8 (1) der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), der besagt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
  2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Da die textliche Festsetzung Nr. 18 lediglich vorsah, dass mindestens 50 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen sei, bedeutet die Regelung nach der Landesbauordnung einen erhöhten Anteil an Vegetationsfläche, was sich wiederum positiv auf die Artenvielfalt und das Kleinklima auswirkt und einen reduzierten Anteil an versiegelter Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser bedeutet.

## **Gemeinde Hünxe**

### **Der Bürgermeister**

### **Bauamt**

**Hünxe, den 15.08.2022**

(i.A. Gisela Lehmkuhl)