

Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/9.4 "Dattenfeld - Ortskern"

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 folgende Beschlüsse gefasst:

1. „Der Rat der Gemeinde Windeck beschließt, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/9.4 „Dattenfeld – Ortskern“, die 4. Änderung des Plans nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Dattenfeld, Flur 60, Flurstücke 116, 117, 118, 124 und 125.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Die vorstehenden Beschlüsse stimmen mit den Beschlüssen des Rates der Gemeinde Windeck vom 23.02.2021 überein. Die Beschlüsse sind ordnungsgemäß zustande gekommen.

Vorstehende Ratsbeschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Windeck, den 22.03.2021

gez.

Alexandra Gauß
(Bürgermeisterin)

Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/9.4 "Dattenfeld - Ortskern"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch für das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/9.4 "Dattenfeld - Ortskern" beschlossen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Dattenfeld, Flur 60, Flurstücke 116, 117, 118, 124 und 125.

Ziel der Planung ist die Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion im Plangebiet. Dies soll durch die Anpassung der überbaubaren Fläche und das Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Dabei ist das Baufeld für eine zukünftige Bebauung festzulegen, ebenso die Fläche für eine Stellplatzanlage. Das Ziel der Festsetzung von Baumöglichkeiten entlang der Hauptstraße im Rahmen des allgemeinen Wohngebiets wird nicht verändert.

Die Grünflächen sind nunmehr als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit der Definition von zulässigen baulichen Anlagen (z.B. Kiosk o.ä.) festzusetzen. Die generelle Zielsetzung einer „Grünfläche“ des Flächennutzungsplans der Gemeinde Windeck und des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt erhalten.

Das städtebauliche Planungskonzept hängt zur Einsichtnahme an folgender Stelle aus:

Rathaus der Gemeinde Windeck
Rathausstr. 12
51570 Windeck-Rosbach
Schaukasten in der Eingangshalle des Haupteingangs (Information)

Der Aushang kann zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Entsprechende Informationen stehen auch auf der Homepage der Gemeinde Windeck, unter www.windeck-bewegt.de „Öffentliche Bekanntmachungen“ zur Verfügung.

Wegen der aktuellen Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie wird das frühzeitige Beteiligungsverfahren nur mit einem öffentlichen Aushang des Planungskonzeptes durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung besteht die Möglichkeit, sich über Ziel und Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Schriftliche Stellungnahmen können bis einschließlich 05.07.2021, an die Gemeinde Windeck, Sachbereich 51, Rathausstr. 12, 51570 Windeck oder per E-Mail an bauleitplanung@gemeinde-windeck.de, gerichtet werden. Auskünfte zum Planungskonzept können zudem während der allgemeinen Öffnungszeiten telefonisch, unter 02292 – 601 136, eingeholt werden.

Windeck, den 22.03.2021

gez.

Alexandra Gauß
(Bürgermeisterin)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/9.4 „Dattenfeld Ortskern“ Aufstellungsverfahren/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Planungskonzept

Anlass der Planung:

Die Gemeinde Windeck und die Stadt Waldbröl haben im Dezember 2016 das „Interkommunale, integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Windeck | Waldbröl 2025“ (IKEHK) auf den Weg gebracht, welches eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen u.a. im Gemeindegebiet umfasst. Die Maßnahmen fokussieren sich in erster Linie auf den Ortsteil Dattenfeld, für den im Rahmen einer Arbeits- und Funktionsteilung mit Rosbach das Entwicklungsziel definiert wurde, den Ortsteil als Tourismuszentrum im Windecker Ländchen zu positionieren.

Ein entscheidendes Ziel seiner Entwicklung ist die Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion durch den Ausbau und die Qualifizierung der touristischen Angebote, um den Fremdenverkehr zu fördern und als touristischen Wirtschaftsfaktor zu etablieren.

Die attraktive und ruhige Lage im Naturraum des Siegtals mit den begrenzenden, waldreichen Höhenzügen ist prädestiniert für ausgleichende Naherholung und hochwertige Freizeitangebote. Dattenfeld ist untrennbar mit der Sieg verbunden, sie ist allerdings nur an wenigen Stellen zu erleben – insbesondere im bebauten Ortsteil.

Ziele sind daher, die räumliche und emotionale Annäherung im Zusammenhang mit der Aufwertung eines Rundwegs zu ermöglichen – über die neu gestaltete Hauptstraße, eine rückwärtige, öffentliche Fläche des ehemaligen ‚Westerwälder Hofes‘, belebt durch Außengastronomie, einen Bootsverleih in Verbindung mit einer attraktiven Sitztreppenanlage, ein Stück Promenade mit getrennter oder gemeinsamer, ausreichend breiter Wegeführung für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen sowie Aufenthalts- und Liegeflächen in einem „gewässernahen“ Erholungsbereich.

Zum Erreichen dieser Ziele wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept erarbeitet, das auch die Flächen des ehemaligen Westerwälder Hofes mit einem öffentlichen Platz und einer ebensolchen Zuwegung sowie einem Teil als Parkplatz einbezieht. Vorrangig ist die Sieg den Bewohner/-innen und Besucher/-innen von Windeck-Dattenfeld über eine Promenade mit Aufenthaltsqualität erlebbar zu machen.

Ziel und Zweck der Planung:

Zur Umsetzung des Entwurfs sind neben Wasser- und Umweltrechtlichen Genehmigungsverfahren innerhalb des Gewässers und innerhalb des Naturschutz- bzw. FFH- Gebiets auch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ vom 10.07.1992 erforderlich.

Die erforderliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ umfasst zwei Teilflächen. Die Teilfläche A bildet das Grundstück des ehemaligen

„Westerwälder Hofs“ und die Grünfläche bis zur vorhandenen Siegpromenade mit den Flurstücken 124 und 125 mit zusammen ca. 2.600 m² Größe. Die Teilfläche B bilden die Grünflächen der Flurstücke 116, 117 und 118 mit zusammen ca. 780 m² Größe.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich aus:

Teilfläche A

- Allgemeines Wohngebiet WA, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, entlang der Straße zwingend zwei Vollgeschosse, im hinteren Bereich maximal ein Vollgeschoss, Dachneigung 40 bis 50 Grad, überbaubare Fläche mit zwei Geschossen ca. parallel zur Straße mit 16,0 m Tiefe, überbaubare Fläche dahinter ca. parallel 12,0 m Tiefe, restliche Fläche nicht überbaubar.
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Grenze des Überschwemmungsgebiets als nachrichtliche Darstellung

Teilfläche B

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Grenze des Überschwemmungsgebiets als nachrichtliche Darstellung

Die Festsetzungen in der bisherigen Form stehen der Umsetzung des beschlossenen Entwurfs mit seinen o.a. städtebaulichen Zielen entgegen.

Die überbaubare Fläche und das Maß der baulichen Nutzung sind an den Entwurf anzupassen, das Baufeld für die zukünftige Bebauung ist festzulegen, ebenso die Fläche für die Stellplatzanlage. Das Ziel der Festsetzung von Baumöglichkeiten entlang der Hauptstraße im Rahmen des allgemeinen Wohngebiets wird nicht verändert.

Die Grünflächen sind nunmehr als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit der Definition von zulässigen baulichen Anlagen (z.B. Kiosk o.ä.) festzusetzen. Die generelle Zielsetzung einer „Grünfläche“ des Flächennutzungsplans der Gemeinde Windeck und des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt erhalten.

Darüber hinaus müssen die aktuellen Hochwasserrisikoflächen dargestellt werden.

Die Flächen des FFH- und Naturschutzgebiets „Sieg“ und des Gewässers Sieg sind nicht durch die Änderung des Bebauungsplans betroffen. Hierzu werden, wie bereits angeführt, eigenständige Verfahren betrieben, die unabhängig von der Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Für alle Verfahren wurden als Grundlage eine FFH-Vorprüfung und ein Fachbeitrag zum Artenschutz einschl. einer Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt.

Diese Unterlagen bilden auch die Basis für die notwendige Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zur Bebauungsplanänderung. Der Umweltbericht über die Umweltprüfung wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die geplanten Festsetzungen der Änderung sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Windeck entwickelt. Die Änderungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets entsprechen der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ statt der privaten Grünfläche „Parkanlage“ stellt keine wesentliche Änderung des generellen Entwicklungsziels des Flächennutzungsplans - Grünfläche „Parkanlage“ - dar. Die Änderung ist lediglich eine organisatorische Klarstellung, weder die Nutzungsmöglichkeiten noch die generelle Zugänglichkeit der Grünfläche „Parkanlage“ verändert sich.

Abgrenzung des Plangebietes



Gemeinde Windeck
Bebauungsplan Nr. 2 / 9.4
"Dattenfeld - Ortskern", 4. Änderung
Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HANDELS | BÜRO | WENCK | WEGMANN + PARTNER

ARCHITECT
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WITTMER ULLICH

Maßstab 1 : 1.000
17.12.2020