G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage** **Nr.: 173/2025**

Abteilung:	3/Zentrale Verwaltung/Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Lux
Aktenzeichen:	621.418-015
Datum:	03.03.2026

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit	**19.03.2026**	**öffentlich**	**3.**
Gemeinderat	**16.04.2026**	**öffentlich**	

Bebauungsplan Nr. G 6 „Wohngebiet Auf dem Brüchelchen im Ortsteil Straß“
a) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
b) Beschluss über die Veröffentlichung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

a) Das Gremium nimmt die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie Träger sonstiger öffentlicher Belange zur Kenntnis und stimmt den Stellungnahmen mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag zu.

b) Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den der Vorlage beigefügten Planunterlagen die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen ? Nein

Mittelbedarf für das aktuelle Haushaltsjahr	
Beschreibung Produkt / Kontenart	Regional- und Bauleitplanung
Haushaltsansatz auf dem Konto	
bisher gebundene Mittel des Kontos	
Auswirkung auf zukünftige Haushaltsjahre	

Ökologische Auswirkungen ? **Ja**

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 15.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 5 „Wohngebiet Auf dem Brüchelchen im Ortsteil Straß“ beschlossen (siehe Vorlage 41/2025). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 22.07.2025 bis 26.08.2025 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind umfangreiche Stellungnahmen sowohl durch die Öffentlichkeit als auch durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die eingegangen Äußerungen wurden vom Planungsbüro RaumPlan, Aachen gemeinsam mit der Verwaltung in die als Anlage beifügten Tabellen zusammengestellt und mit Abwägungen aufgearbeitet.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind von dem Gremium zur Kenntnis zu nehmen und den Stellungnahmen mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag zuzustimmen .

Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen wurden gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (ca. 69%) werden in zwei zentrale Versickerungsanlagen entwässert. Die Flächen des WA 3 und WA 4 werden dezentral auf den jeweiligen Grundstücken durch Rigolenanlagen entwässert (ca. 31%).

- Zum Schutz des Feuchtbiotops werden im Rahmen des Ausgleichs entsprechende Maßnahmen getroffen.

- Die Anzahl der Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird von 8 auf 5 reduziert. Sie sind lediglich innerhalb des WA 4 zulässig.

- Die Anzahl der Grundstücke zur Errichtung von Doppelhaushälften wird auf maximal 6 Grundstücke reduziert. Sie sind innerhalb des WA 3 zulässig. In den WA 1 und 2 sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- Innerhalb des WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eingeschossig festgelegt.. Die Grundstücke müssen mindesten 420 m² groß sein. Die maximale Firsthöhe im WA 2 beträgt 9,00 m, im WA 1, WA 3 und WA 4 wird die maximale Firsthöhe von 11,50 m auf 10,00 m reduziert, jeweils bezogen auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

Zwischenzeitlich sind die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes soweit fortgeschritten, dass als nächster Verfahrensschritt die gesetzlich vorgeschriebene Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann. Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Herr Schnuis vom Planungsbüro RaumPlan, Aachen wird in der Sitzung den Sachverhalt und die Unterlagen zur Bauleitplanung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Anlagen:
Anlage 1 – Planzeichnung BPlan G6
Anlage 2 – Städtebaulicher Entwurf BPlan G6
Anlage 3 – Begründung und Umweltbericht
Anlage 4 – Textliche Festsetzungen

Anlage 5 – Abwägungstabelle Beteiligung der Öffentlichkeit
Anlage 6 – Abwägungstabelle Beteiligung der Behörden und TöB
Anlage 7 – Artenschutz-Vorprüfung Stufe 1
Anlage 8 – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Anlage 9 – Bestand Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Anlage 10 – Planung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Anlage 11 – Baugrund- und hydrogeologische Erkundung
Anlage 12 – Entwässerungskonzept
Anlage 13 – Hydrologische Situation im Bereich des Biotops
Anlage 14 – Verkehrsuntersuchung
Anlage 15 – Verkehrsuntersuchung Stellungnahme

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

Keine, der Investor übernimmt die Kosten der Bauleitplanung.

zu erwartende Auswirkungen auf die Ökologie:

Nicht unmittelbar, Ausgleich wird im Bauleitverfahren geregelt.

Abwägung und Entscheidungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die eingegangenen Äußerungen gemäß den Abwägungstabellen zur Kenntnis zu nehmen und den Stellungnahmen mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag zuzustimmen. Des Weiteren sollte zur Weiterführung des Verfahrens die Verwaltung beauftragt werden, die Veröffentlichung und die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister