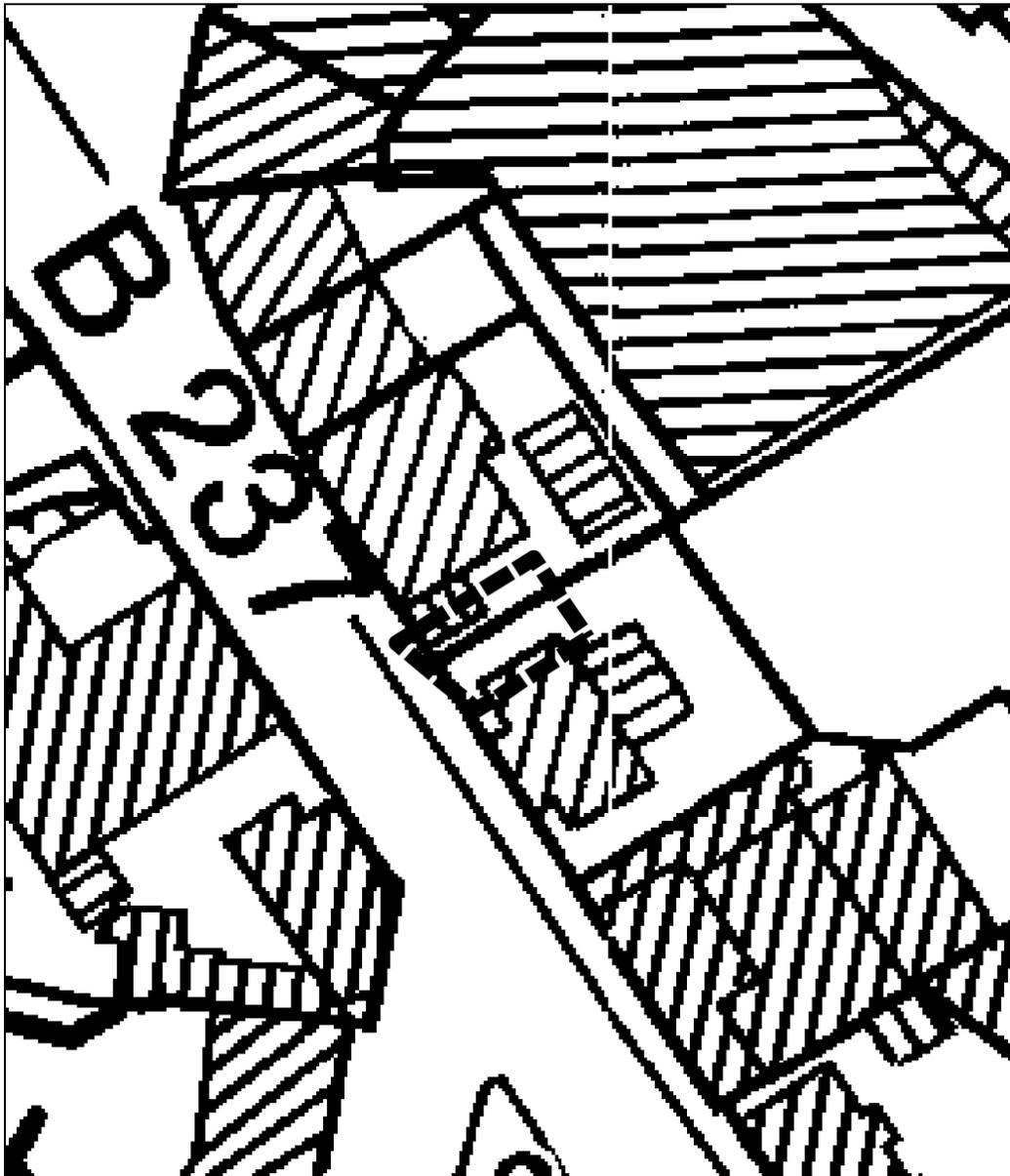


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“,
3. Änderung



Begründung

Stand: 08.11.2010

Inhalt

1	Gegenstand der Planung	2
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	2
1.2	Ziel der Planung	2
1.3	Gesetzliche Grundlagen	2
2	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Bestand	3
2.2.1	Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzung	3
2.2.2	Erschließung.....	3
2.2.3	Altlasten, Lärmemissionen.....	3
2.2.4	Biotope und Arten	3
2.2.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	3
3	Planinhalt	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.4	Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften	6
3.5	Grünflächen, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.6	Verkehrsflächen	6
4	Wesentliche Auswirkung der Planung	6
4.1	Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und die Zentrenstruktur	6
4.2	Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung	6
5	Verfahrensübersicht	7

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Volksbank Oberberg betreibt eine Bankfiliale im Haus Bahnhofstraße 16. Das daneben stehende Haus, Bahnhofstraße 14, wurde von der Volksbank vor einigen Jahren mit dem Zweck erworben worden, dort ein Beratungszentrum einzurichten. Die Planungen hierfür sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Da beide Objekte gleichzeitig genutzt werden und eine funktionale Verknüpfung vorhanden ist, hat die Bank das nachvollziehbare Interesse, den funktionalen Zusammenhang zu dokumentieren und zugleich einen wettergeschützten Übergang von einem zum anderen Objekt zu ermöglichen.

Die in Rede stehende Fläche ist als Verkehrsfläche festgesetzt und förmlich gewidmet, so dass eine Überdachung nur nach Änderung des Bebauungsplans genehmigt werden könnte.

1.2 Ziel der Planung

Ziel des Änderungsverfahrens ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Errichtung einer stützenfreien Überdachung, die als Verbindung zwischen den Baukörpern Bahnhofstraße 14 und 16 dient, zu schaffen. Gleichzeitig soll die wichtige Verbindungsfunktion der Fläche, die als Weg zwischen Bahnhofstraße und Etapler Platz intensiv genutzt wird, weder eingeschränkt noch stadtgestalterisch reduziert werden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wird daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche, in der die oben beschriebene Überdachung hergestellt werden soll. Er ist in östlicher und westlicher Richtung begrenzt durch die Baugrenzen der benachbarten Gebäude, innerhalb derer eine solche Überdachung allgemein zulässig ist. In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich begrenzt von einer Linie, die von der Ecke der Baugrenze des Gebäudes Peterstraße 16 zum seitlich hervorspringenden Gebäudeteil des Gebäudes Peterstraße 14 verläuft. In nördlicher Richtung verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs von der rückwärtigen Begrenzung des vorspringenden Gebäudeteils in einem rechten Winkel auf die Baugrenze des Gebäudes Peterstraße 16 zu.

2.2 Bestand

2.2.1 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzung

Umgebende Nutzungen

Im Bebauungsplan sind die angrenzenden Baugebiete als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Für beide Baugebiete gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 jeweils als Höchstmaß.

Nutzung im Änderungsbereich

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung liegt ausschließlich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Die in Rede stehende Fläche ist öffentlich gewidmet. Die Fläche wird überwiegend als Fläche für Fußgänger genutzt, da sie eine von zwei Verbindungen zwischen dem durch hohen Parkverkehr geprägten Etapler Platz und der Bahnhofstraße ist. Eine Durchfahrt für Fahrzeuge vom Etapler Platz zur Bahnhofstraße ist durch einen dort verbauten Poller grundsätzlich nicht möglich.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

2.2.3 Altlasten, Lärmemissionen

Gegenüber der nicht geänderten Planfassung ergeben sich keine Änderungen.

2.2.4 Biotop und Arten

Gegenüber der nicht geänderten Planfassung ergeben sich keine Änderungen.

2.2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Objekt Bahnhofstraße 14 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Die beabsichtigte Ausgestaltung der Überdachung wird sich gestalterisch klar vom Denkmal abheben. Gleichwohl sind im Baugenehmigungsverfahren die denkmalrechtlichen Vorgaben zu beachten.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird in ihrer Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ nicht geändert, sondern um eine textliche Festsetzung ergänzt, die die Errichtung einer stützenlosen Überdachung mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m ermöglicht:

Auf der Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Überdachung zulässig, sofern sie innerhalb dieser Fläche keine Stützen, Säulen, Wände oder ähnliches aufweist. Die Überdachung muss eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m aufweisen. Die Überdachung ist so lange zulässig, wie ein Dienstleistungsbetrieb zeitgleich die Räume Bahnhofstraße 14 und 16 nutzt. Wird einer der beiden Standorte aufgegeben, ist die Überdachung zu entfernen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 und 3BauGB)

Nach dieser Festsetzung darf in der Verkehrsfläche kein Bauteil errichtet werden, das die Überdachung trägt, wie z. B. Säulen oder Stützen, oder das die Überdachung zu den Seiten Bahnhofstraße und Etapler Platz abschließt, wie es beispielsweise gläserne Wände tun würden. Solche Wände wären auch dann nicht zulässig, wenn sie durch Türen ein Durchqueren der so entstandenen Passage ermöglichen würden.

Diese hohen Anforderungen an die Überdachung und ihr Tragwerk resultiert aus der städtebaulichen Notwendigkeit, den Durchgang möglichst wenig einzuschränken. Im Hinblick auf die Verkehrsberuhigung der Bahnhofstraße, deren Realisierung absehbarer wird, ist eine hohe Durchlässigkeit zwischen der Altstadt und dem neuen Zentrum um den Etapler Platz mit seinen Versorgungsreinrichtungen dringend erforderlich, um das Ziel der innerstädtischen Verkehrsmaßnahmen, nämlich das Zusammenwachsen der zwei Teilzentren zu ermöglichen, auch erreichen zu können. Selbst Glaswände, die zusammen mit der Überdachung eine Passage mit Öffnungen in allen vier Seiten ergeben könnten, würden diese noch öffentliche Fläche in einen privaten Raum verändern. Zwar könnte der Rechtscharakter der Öffentlichen Fläche formal erhalten werden, in der Wahrnehmung und Nutzung durch die Öffentlichkeit würde eine „Privatisierung“ stattfinden.

Es wird daher zwingend dabei bleiben, dass die Verkehrsfläche als solche begriffen und genutzt wird und daher keine Bauteile innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, die den öffentlichen Charakter der Verkehrsfläche beeinträchtigen.

Wenn der Dienstleister (hier die Volksbank Oberberg) einen der beiden Standorte aufgibt, so dass kein unmittelbarer, funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Objekten Bahnhofstraße 14 und 16 gegeben ist, so ist die Überdachung wieder zu entfernen. Dies unterstreicht den Ausnahmecharakter der Überdachung einer Verkehrsfläche.

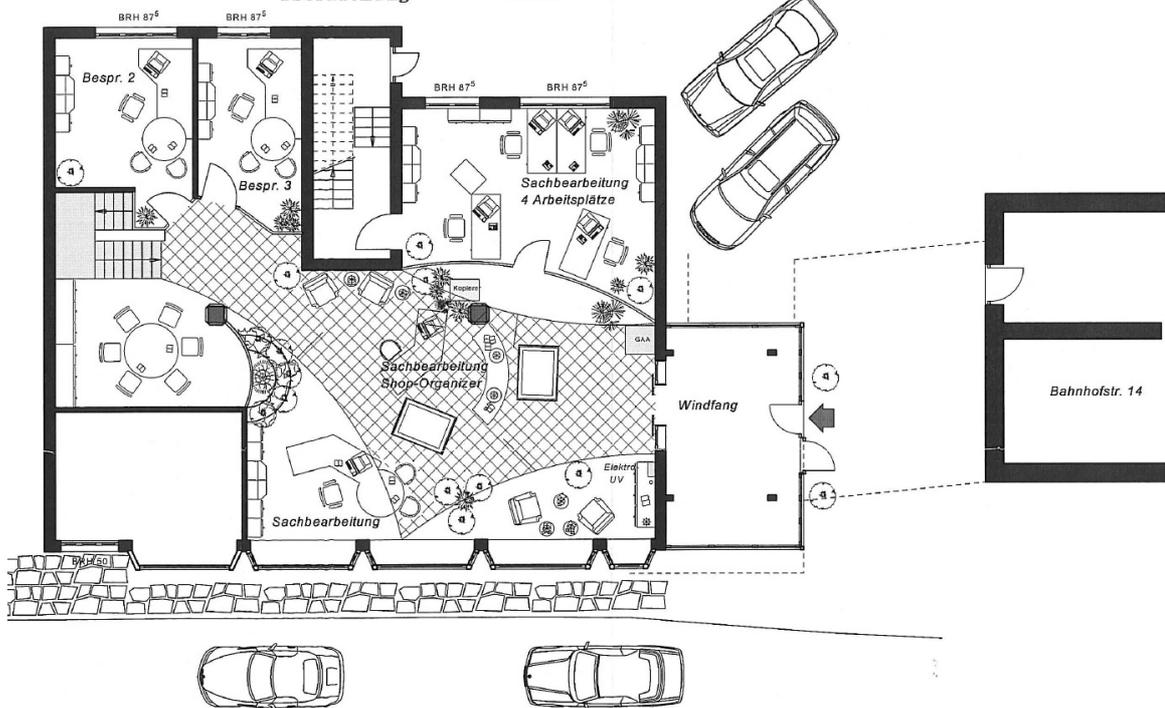
Die nachfolgenden Abbildungen geben die Überlegungen des Architekten zum Stand November 2010 wieder.



**Volksbank Oberberg
Geschäftsstelle Hückeswagen**

*Erweiterung des Windfangs
u. Errichtung einer Eingangs-
überdachung*

Oktober 2013



3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein Maß der baulichen Nutzung ist nicht anzugeben, da es sich um eine Straßenverkehrsfläche handelt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Die von der Änderung betroffene Fläche ist grundsätzlich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Lediglich die Errichtung einer Überdachung ohne Stützen oder Wände ist zulässig.

3.4 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Gestalterische Vorschriften werden nicht getroffen.

3.5 Grünflächen, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Änderungsbereich werden keine separaten Festsetzungen für Grünflächen oder Ausgleichsflächen getroffen, da es sich um Straßenland handelt und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Hauptverfahren dargestellt ist.

3.6 Verkehrsflächen

An der bisherigen Festsetzung als eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird nichts verändert, lediglich die Zulässigkeit einer stützenlosen Überdachung wird geregelt.

4 Wesentliche Auswirkung der Planung

4.1 Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und die Zentrenstruktur

Die Änderung verbessert die betrieblichen Abläufe zwischen den zwei Standorten der Volksbank. Durch die zurückhaltende Ausbildung der Überdachung wird der Funktionszusammenhang zwischen Bahnhofstraße und Etapler Platz gestalterisch nur geringfügig eingeschränkt. Sollte die Bank oder ein ihr nachfolgendes Dienstleistungsunternehmen die Überdachung nicht mehr benötigen, so ist die Überdachung wieder zu entfernen.

4.2 Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung

Durch die Planänderung werden keine andersartigen, größeren oder kleineren Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Eine Betrachtung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kann daher entfallen – sie wurde im Hauptverfahren zur Bebauungsaufstellung vorgenommen.

5 Verfahrensübersicht

- Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Bevölkerung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB