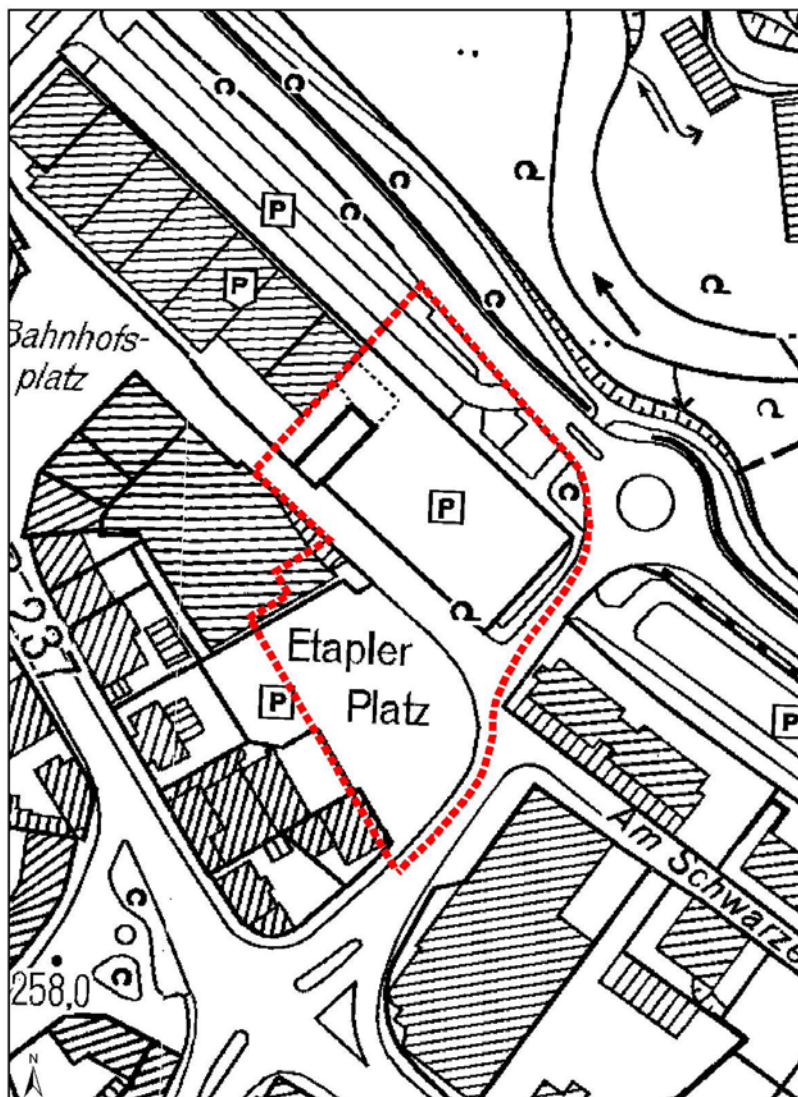


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ 4. Änderung



Begründung

Begründung - Entwurf –

Stand: August 2013

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Inhalt

1	Gegenstand der Planung.....	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planungsziele.....	4
1.3	Kartengrundlage	6
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Lage und Nutzungsoptionen.....	6
2.2	Bürgerwerkstatt Etapler Platz.....	6
2.3	Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung	7
2.4	Vorhaben	7
2.5	Erschließung	8
2.6	Planungsrecht	8
2.7	Schutzgebiete	8
2.8	Bodenschutz und Altlasten.....	8
2.9	Eigentumsverhältnisse.....	9
3	Landschaftsökologischer Ausgleich.....	9
4	Auswirkungen und Kosten der Planung	9
4.1	Auswirkungen	9
4.2	Kosten.....	9
5	Planinhalt	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Artenschutz.....	11
5.4	Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung	11
5.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	11
6	Nachrichtliche Übernahmen	12
7	Hinweise	13
7.1	Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
7.2	Bodendenkmäler.....	13
7.3	Kampfmittel	13
7.4	Artenschutz.....	13
7.5	Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN- Normen.....	13

8	Flächenbilanz.....	14
8.1	Technische Ver- und Entsorgung.....	14
8.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
9	Zusammenfassende Erklärung	14
10	Verfahrensübersicht	15
11	Rechtsgrundlagen	16
12	Gutachten.....	17

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass

In zentraler Lage in der Stadt Hückeswagen ist vorgesehen, ein Geschäfts- und Wohnhaus auf dem Grundstück des ehemaligen Raiffeisen-Marktes zu errichten. Weiterhin soll das Baufenster des Kaufpark-Grundstückes in Richtung Etapler Platz für eine Überbauung erweitert werden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten eröffnet werden, unter dem Etapler Platz eine Tiefgarage anzulegen. Diese Planungsabsichten lassen sich nicht vollständig mit den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ aus dem Jahr 2004 abbilden. Zum einen sind hier die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Anlage einer Tiefgarage nicht gegeben, zum anderen verändern sich die Baufenster für die aufragenden Gebäude.

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat daher in seiner Sitzung am 29.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und § 13a Abs. 3 Satz 1 verzichtet werden.

Die Planung enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung und Darstellung der Nutzungen und Außenanlagen.

Der Vorentwurf der verbindlichen Bauleitplanung 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 besteht aus

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Die städtebaulichen Zielsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Kerngebiet und Verkehrsflächen darstellt.

1.2 Planungsziele

1.2.1 Handel

Zielsetzung ist die bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Hückeswagen dokumentierte Absicht, die Einzelhandelsfunktion im Zentrum zu stabilisieren und weiter zu entwickeln.

Wie auch in vielen anderen historischen Stadtkernen bestehen auch in der Hückeswagener Altstadt Strukturprobleme, die die Handelsentwicklung vor besonderen Anforderungen stellt. Wesentliche Gründe für diese Strukturprobleme im Altstadtkern sind - neben einer eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit und beschränkten Parkmöglichkeiten - das Fehlen größerer Freiflächen und die kleinteilige Flächenstruktur. Nördlich des historischen Stadtkerns schließt an die gewachsene Hauptlage eine platzartige Erweiterung, der Etapler Platz, an. Mehrere größere Einzelhandelsbetriebe, die Magnetfunktionen entfalten (insbes. Kaufpark und Rossmann), gruppieren sich um den Platz.

In der folgenden Abbildung sind die aktuellen Handels- und Gastronomienutzungen um den Etapler Platz dokumentiert.



Mit der Entwicklung des Standortes „Raiffeisenmarkt“ soll das innerstädtische Handelsangebot weiter ausgebaut werden.

1.2.2 Stadtgestalt

Das Raiffeisen-Grundstück erlangt aufgrund der geänderten Straßenführung (Alte Ladestraße) und der neuen Zufahrt zur Innenstadt über den Kreisverkehr eine gesteigerte stadtstrukturelle Bedeutung. Als Eckgrundstück an der Zufahrt gelegen, wird die bauliche Entwicklung fortan die Eingangssituation zur Innenstadt prägen und damit deren Auftakt bilden. Neben der Stadtbild prägenden Funktion an prominenter Stelle nimmt das Grundstück allein aufgrund seiner Größe einen besonderen Stellenwert in der Innenstadt ein. Mit der Entwicklung des Grundstücks wird dem Platz weiterhin eine nördliche Raumkante gegeben, die den Platzraum von der Alten Ladestraße abgrenzt. Auch wird das Grundstück in Richtung Schwarzer Weg die neue Stadteingangssituation sowie in Richtung Nord-Osten die Stadtkulisse hin zur Wupperaue formulieren.

Darüber hinaus ist ein weiteres Planungsziel, dem Etapler Platz entlang der Nord-West-Seite eine adäquate Rahmung mit einer viergeschossigen Bebauung zu geben.

1.2.3 Wohnen

Eine weitere Zielsetzung ist, die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken. Im Zuge des demografischen Wandels wird es zwingend erforderlich, einer älter werdenden Gesellschaft Wohnmöglichkeiten in integrierter Lage in Nähe zu Versorgungsinfrastrukturen anzubieten. Mit dem Wohn- und Geschäftshaus sind im 1. Obergeschoss Nutzungen für Arztpraxen und

Dienstleistungen, im 2. und 3. Obergeschoss barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Damit kann dem Bedarf einer älter werdenden Gesellschaft in herausragender Weise Rechnung getragen werden.

1.3 Kartengrundlage

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf Grundlage des Katasterplans und aktuellem Aufmaß der Örtlichkeit. Die Überprüfung der geometrischen Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung erfolgt vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Nutzungsoptionen

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Hückeswagen. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“. In der Überprüfung verschiedener Standorte zur Eignung für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur kommt das Einzelhandelskonzept zu folgendem Ergebnis: „Der Prüfstandort „Raiffeisenmarkt“ ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt aus gutachterlicher Sicht in besonderem Maße für einzelhandelsbezogene Nutzungen geeignet. (...) Diese Entwicklungsfläche sollte (...) für die Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt größte Priorität haben.“¹

2.2 Bürgerwerkstatt Etapler Platz

Zur Vorbereitung der Umsetzung dieser Planungsziele wurde das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen im Sommer 2011 von der Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft (HEG) beauftragt, mit den Bürgerinnen und Bürgern ein Werkstattverfahren „Etapler Platz“ zu gestalten. Ziel war es, die Rahmenbedingungen und Entwicklungspotenziale der Flächen des Etapler Platzes und des Grundstücks des heutigen Raiffeisenmarkts gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern zu ermitteln.

Im Fokus des Werkstattverfahrens standen die Umgestaltung des Etapler Platzes und die Folgenutzung des nördlich angrenzenden Grundstücks des heutigen Raiffeisenmarkts.

Im Ergebnis der Bürgerwerkstatt wurde für das Raiffeisen-Grundstück eine Einzelhandelsnutzung vorgeschlagen. Diese sollte jedoch auf das Erdgeschoss beschränkt und z. B. durch Dienstleistungen oder Wohnen im OG ergänzt werden.

Gestalterisch wird im Einvernehmen aller Bürgerinnen und Bürger für das Raiffeisen-Grundstück ein städtebaulich markantes, repräsentatives Gebäude mit einer zeitlosen Architektur angeregt. Das Gebäude kann z. B. durch einen Turm oder eine gestaffelte Bauweise für den Platz kennzeichnend sein. Maßgabe ist, das Entree zur Innenstadt zu inszenieren bzw. eine „Torwirkung“ durch die Neubebauung und das Eckgebäude „Am Schwarzen Weg“ zu erzielen. In diesem Kontext sollte die Neubebauung mit zwei „Schauseiten“ - einerseits zum Kreisverkehr/zur Wupperrau und andererseits zum Etapler Platz hin versehen werden.

Wichtigstes Kriterium für die bauliche Entwicklung des Raiffeisen-Grundstücks und die Umgestaltung Etapler Platz ist die Erhaltung der Sichtachse von der Wupperrau zum Schloss. Vor diesem Hintergrund ist die Höhe der Bebauung zu begrenzen.

¹ Vgl. Stadt Hückeswagen, „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hückeswagen“ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, S. 72

2.3 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ liegt innerhalb der Gemarkung Hückeswagen, Flur 3, Flurstücke 240, 341, 343, 346, 347, 365, Teil aus 366, Teil aus 375, 378, 379, 380, Teil aus 381, 382, 383, 396, Teil aus 403, Teil aus 423, Teil aus 425, Teil aus 427, Teil aus 434, Teil aus 438, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, Teil aus 460. Der Planbereich umfasst ca. 6.344 qm.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2.4 Vorhaben

Für das Vorhaben gibt es eine konkrete Planungsabsicht seitens eines privaten Vorhabenträgers. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit neuer Tiefgarage für ca. 120 Parkplätze sowie die bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Supermarktes. Zu diesem Zweck wird eine Tiefgarage unter Teilen des öffentlich genutzten Etapler Platzes angelegt. Der oberirdische Parkplatz soll in Teilen saniert werden und in seiner jetzigen Nutzung als öffentlicher Parkplatz erhalten bleiben.

Die neue Tiefgarage soll mit der bestehenden Tiefgarage des Gebäudes Etapler Platz 13, die über ca. 60 Parkplätze verfügt, verbunden werden. Somit ergibt sich eine Tiefgarage, die die Gebäude Etapler Platz 8 und Etapler Platz 13 sowie Teile des Parkplatzes Etapler Platz miteinander verbindet. Es werden insgesamt ca. 180 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Mit den ca. 60 Parkplätzen auf dem Etapler Platz werden mitten in der Innenstadt ca. 240 Parkplätze angeboten. Hierzu werden neue Zufahrten geschaffen.

Die Tiefgarage hat 2 Einfahrten, vom Etapler Platz aus und von der Rückseite des Gebäudes, parallel zur Alten Ladestraße. Die Ausfahrt ist nur im rückwärtigen Teil zur Alte Ladenstraße möglich. Eine weitere Rampe im Bereich des GBS Gebäudes, Bahnhofplatz 4, wird optional eingeplant.

Der bestehende Supermarkt in dem Gebäude Etapler Platz 13 soll erweitert werden. Die jetzige Verkaufsfläche wird um ca. 450 m² erweitert auf ca. 1.850 m². Die bestehenden Gebäudekanten werden hin zum Etapler Platz erweitert. Außerdem soll die bestehende Tiefgaragenzufahrt überbaut werden.

Die angestrebte Nutzung im Erdgeschoss des Neubauvorhabens Etapler Platz 8 ist eine der Innenstadt angepasste, kleinteilige Nutzung auf einer Gesamtfläche von ca. 1.650 m² aus nachfolgenden Handelseinrichtungen: Fachmarkt Schuhe, Fachmarkt für Textilien, Bäckerei mit integriertem Café und Außen-Café, Filiale der Volksbank und Postshop, Apotheke, Blumen- und Mobilfunkladen und öffentliche WC Anlage.

Im Bereich zum Etapler Platz sind im EG Arkaden geplant, die einen wettergeschützten Gang entlang der Schaufenster und zu den Eingängen der Geschäfte ermöglichen.

Das 1. OG wird gewerblich genutzt mit Arztpraxen, Gewerbeflächen und Büros. Diese Nutzung wird ggf. auch für das 2. OG angestrebt. Das 2. OG, 3. OG und das Dachgeschoss sind für barrierefreie Wohnungen geplant. Die Zugänge zu den Geschossen sind barrierefrei, diese sind über Aufzüge erschlossen.

Die Kleinteiligkeit der Geschäfte und die breit gefächerte Angebotspalette von Handel, Arztpraxen, Büros und Wohnungen stellen eine wesentliche Bereicherung für den Innenstadtstandort dar und machen durch das weitere bestehende Angebot am Etapler Platz mit Kaufpark, den vorhandenen Fachmärkten, Geschäften und Cafés und dem großzügigem Parkplatzangebot den Standort Hückeswagen zu einem attraktiven Standort in der Region.

2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Durch die geplante Nutzung ist ein Ausbau des vorhandenen Straßenquerschnitts nicht erforderlich.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss und Ausbau an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) sichergestellt.

2.6 Planungsrecht

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2009, stellt den maßgeblichen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen, Stand 2004, stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des BP 54 folgendermaßen dar: Der gesamte baulich genutzte Bereich zwischen Bahnhofstraße / Peterstraße im Süden sowie der Neuen Ladestraße ist als Kerngebiet dargestellt und beinhaltet einzelne Verkehrsflächen, welche für die geplanten citynahen Parkmöglichkeiten vorgehalten werden sollen.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ sind daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 54 "Etapler Platz", veröffentlicht im Mai 2005, setzt auf dem Etapler Platz eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und für das Grundstück des Raiffeisenmarktes Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 fest.

2.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Hückeswagen und ist vollständig überbaut. Landschafts- oder naturschutzrechtliche Schutzregimes gibt es nicht.

2.8 Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Altablagerung (ehem. Bahnhofsflächen) bekannt. Der Standort wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventuell noch erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich gekennzeichnet. Zu der Fläche ist derzeit folgendes bekannt: Im Bereich der Altablagerung des ehem. Bahnhofs wurden Aschen und Schlacken festgestellt. Es wurde ein Sicherungskonzept erstellt und die Oberfläche versiegelt. Zum Teil

wurden die belasteten Materialien auch entsorgt. Zur Sicherung der Flächen liegt eine entsprechende Abschlusssdokumentation vor. Sollten sich neue Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe im Boden ergeben, so ist für den jeweiligen Bereich (soweit noch nicht erfolgt) eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, welche die Situation im Hinblick auf die geplante Nutzung sowie abfallrechtliche Gesichtspunkte zu bewerten hat und ggf. Vorschläge zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterbreitet.

2.9 Eigentumsverhältnisse

Von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 sind sowohl private als auch Flächen im Eigentum der Stadt Hückeswagen betroffen. Hier werden zu gegebener Zeit die entsprechenden vertraglichen Regelungen zu treffen sein.

3 Landschaftsökologischer Ausgleich

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beide Sachverhalte sind insoweit zutreffend, als dass der Etapler Platz sowie das Grundstück des Raiffeisenmarktes bereits versiegelt bzw. überbaut sind. Weiterhin sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung über den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 gegeben.

4 Auswirkungen und Kosten der Planung

4.1 Auswirkungen

Auswirkungen der Bauleitplanung und des Bauvorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

4.2 Kosten

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den privaten Investor. Für die Stadt Hückeswagen fallen neben der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen keine zusätzlichen Planungskosten an.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 setzt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiete (MK 1 und MK 2) sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Weiterhin wird unterirdisch die Anlage einer Tiefgarage ermöglicht. Die Art der Nutzung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der aktuellen Nutzung des Bestandes und entspricht im wesentlichen der bereits im Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Der Unterschied der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 zu den Festsetzungen im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 – 3. Änderung ergibt sich durch die Zulässigkeit einer Tiefgarage unter dem Etapler Platz sowie die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) für aufragende Gebäude.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag bestimmt. Durch die Orientierung der Zulässigkeit der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse am Bestand sollen sich zukünftig zu errichtende bauliche Anlagen in das städtebauliche Umfeld einfügen und an die Situation der angrenzenden Baugebiete anpassen. Wichtig ist hier auch die Orientierung an der Geschossigkeit des denkmalgeschützten baulichen Bestandes entlang der Bahnhofstraße/ Peterstraße.

5.2.1 Kerngebiet 1 (MK 1) Erweiterung des Kaufparkgrundstücks

Die nordwestliche Rahmung des Etapler Platzes erfolgt aktuell durch eine eingeschossige Bebauung mit einem Eingang in den Kaufpark, einer Kfz-Zulassungsstelle sowie einem Dienstleister. Diese Platzkante wird aufgrund ihrer Höhe (ca. 4 m) der Größe des Platzes nicht gerecht, gibt ihm keinen adäquaten Rahmen und wirkt Baracken ähnlich. Über die Erweiterung des Baufensters im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 – 3. Änderung um 3 m in Richtung Süd-Osten für eine viergeschossige Überbauung sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten eröffnet werden, dem Platz eine adäquate Rahmung zu geben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen, ausschließlich die Geschossflächenzahl kann aus den genannten städtebaulichen Gründen bis zu einer GFZ von 0,4 überschritten werden. Für diesen Teilbereich Kerngebiet 1 (in der Planzeichnung mit MK 1 gekennzeichnet) ist als Grundflächenzahl 1,0, als Geschossflächenzahl 4,0 festgesetzt und die maximale Zahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt.

5.2.2 Kerngebiet 2 (MK 2) ehemaliger Raiffeisenmarkt

Die Grundflächenzahl wird im Kerngebiet 2 (in der Planzeichnung mit MK 2 gekennzeichnet) mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 4,0 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet und der besonderen Situation in der verdichteten Innenstadt von Hückeswagen Rechnung getragen.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl um 1 Punkt begründet sich in der besonderen Situation eines frei liegenden Baufensters inmitten des zentralen Versorgungsbereiches der Hückeswagener Innenstadt. Die künftige Bebauung wird stadträumlich und gestalterisch mehrere Ansprüche erfüllen müssen: das Baufenster definiert

- an seiner Nord-Ost-Seite die Stadtkante der Hückeswagener Innenstadt hin zur Alten Ladestraße und zur Wupperaue,
- nach Süd-Ost den Stadteingang und
- nach Süd-Westen die Rahmung des Etapler Platzes.

Mit dieser exponierten Lage ist es städtebaulich zwingend erforderlich, dass auf dem vorhandenen Grundstück des ehemaligen Raiffeisen-Marktes eine Bebauung entsteht, die diesen Ansprüchen (Stadtkante, Eingangssituation, Rahmung des Etapler Platzes) gerecht werden kann. Ein entsprechend erhöhtes Maß der baulichen Nutzung ist demnach zu ermöglichen. Das Gebäude soll in exponierter Situation in der Innenstadt von Hückeswagen eine städtebauliche Prägung erhalten, allerdings ohne die vorhandene Baustruktur wesentlich zu überragen. Insoweit wird die Anzahl der Vollgeschosse auf vier plus Staffelgeschoss begrenzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht entgegen. Insoweit werden aufgrund der besonders exponierten Situation des Baufensters gemäß § 17 Abs. 2

BauNVO besondere städtebauliche Gründe für den Standort geltend gemacht und eine Überschreitung der Geschossflächenzahl um 1 Punkt ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden jedoch so eng gefasst, dass die bestehende städtebauliche Struktur im Stadtkern grundsätzlich erhalten bleibt. Auf die Festsetzung bzw. Beibehaltung von Baulinien wurde verzichtet, da ein gewisser Spielraum für Vorhabenträger verbleiben soll und davon auszugehen ist, dass die vorgegebenen Baugrenzen weitgehend ausgeschöpft werden, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

5.3 Artenschutz

Das Gebäude des ehemaligen Raiffeisenmarktes war bis zum Jahr 2012 noch genutzt. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten wird vorläufig ausgeschlossen.

5.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Etapler Platz gesichert. Der Platz wird insgesamt in den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 aufgenommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Unter der Verkehrsfläche sowie unterhalb des Baufensters für das aufragende Gebäude wird planungsrechtlich der Bau einer unterirdischen Stellplatzanlage (Tiefgarage) auf einer Geschossebene ermöglicht.

Der Etapler Platz soll zukünftig mit einem raumbildenden, architektonischen Gestaltungselement ausgestattet werden, durch das der Platz neu inszeniert und dem öffentlichen Raum eine neue Gestaltungsqualität verliehen wird. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eine architektonische Installation zulässig ist.

5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der das Plangebiet begrenzenden stark befahrenen Straße „An der Wuppenniederung“ im Nordosten des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und den Zufahrten zum Etapler Platz ist von Verkehrslärmvorbelastungen im Plangebiet auszugehen. Zusätzlich wirken die beiden Zufahrten der Tiefgarage auf die bestehende Bebauung sowie den geplanten Neubau ein. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher gutachterlich überprüft, welche Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet notwendig sind.

In dem schalltechnischen Fachgutachten der Accon Köln GmbH wurde festgestellt, dass von den Immissionspegeln der Verkehrslärmgeräusche im nördlichen und östlichen Plangebiet die Orientierungswerte für MK-Gebiete tags und nachts an den ungünstigsten Fassaden im 2. OG (mögliche Wohnnutzung) überschritten werden (tags max. 7 dB(A), nachts maximal 10 dB(A)). Dies betrifft jedoch nur die Fassaden des geplanten Neubaus entlang der Straßen „An der Wuppenniederung“ und Etapler Platz (Ostseite). In dem 4. OG ist die Situation mit maximalen Überschreitungen von 2 bzw. 5 dB(A) deutlich günstiger.

Der Straßenverkehrslärm dominiert die Situation weitgehend, die Parkplätze tragen deutlich weniger zur Gesamtgeräuschsituation bei. Die Tiefgaragenzufahrt „Süd“ ist weitgehend unkritisch, die Ein- und Ausfahrt „Nord“ belastet jedoch zukünftige Wohngeschosse erheblich. Der Gutachter empfiehlt, die gesamte Rampe einzuhausen.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmschutzkonflikte sind hohe Anforderungen an die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile, vornehmlich der Fenster, zu stellen. Im Bebauungsplan werden daher in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen Lärmpegelbereiche festgesetzt. In Verbindung mit der Tabelle 8/9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist das erforderliche, resultierende Schalldammaß zu ermitteln. Darüber hinaus müssen die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen versehen werden.

Im zentralen Plangebiet liegen die zu erwartenden Immissionspegel in den Größenordnung der Orientierungswerte für MK-Gebiete bzw. darunter. Die aufgrund der Gesetzgebung zur Energieeinsparung notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile bewirken hier größtenteils ausreichenden Schallschutz, so dass keine zusätzlichen Aufwendungen erforderlich sind.

In die textlichen Festsetzungen wurde die Möglichkeit der Abweichung von den Festsetzungen zum vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz als Ausnahme aufgenommen, da bei der konkreten Ausgestaltung des Baukörpers sich ggf. weniger strenge Anforderungen an den Schallschutz ergeben können. Die Zulässigkeit einer solchen Ausnahmeregelung ist jedoch an die Voraussetzung gebunden, dass durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vor. Der innerhalb des Geltungsbereichs bekannte Altstandort sowie die bekannte Altablagerung werden gemäß der derzeitigen bekannten Abgrenzung gemäß der Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde (schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises, Amt für Umwelt und Landschaftsentwicklung vom 30.09.2003) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich gekennzeichnet. Sollten hier Abweichungen hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Bodenbelastungen von den jetzigen Gebietsabgrenzungen ermittelt werden, so sind diese entsprechend anzupassen.

In den gekennzeichneten Bereichen überschreiten bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden, jedoch liegt eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, die eine Gefahrensituation bedeuten würde, nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet ausgehobene Oberboden auf dem Grundstück verbleiben.

Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

7 Hinweise

In dem Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich des Vorhabens ist ein Trennsystem vorhanden, dem zufolge ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal und das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten (Versickerung ist ausgeschlossen).

Es wird drauf hingewiesen, dass für Anlagen die zur Regenwasserversickerung vorgesehen werden oder nach geeigneter Vorreinigung in ein Gewässer eingeleitet werden, bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen sind.

7.2 Bodendenkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bodendenkmale vorhanden sind, wird auf die Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmalen hingewiesen.

7.3 Kampfmittel

Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird auf das Erfordernis der entsprechenden Vorsicht bei Erdarbeiten hingewiesen.

7.4 Artenschutz

Es wird zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG auf ggf. erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

7.5 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 54 – 4. Änderung verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin.

Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese während der Öffnungszeiten im Fachbereich III- Bauen, Planung, Umwelt - Stadtplanung- der Stadt Hückeswagen, Auf'm Schloß 1, eingesehen werden.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. qm
Kerngebiet 1 (MK 1)	262
Kerngebiet 2 (MK 2) Wohn- und Geschäftshaus	2.238
Tiefgaragen Zu- und Abfahrten	200
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.644
Plangebiet gesamt ca.	6.344
Tiefgarage	5.073

8.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an bereits bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) gewährleistet.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) n. F. ist Niederschlagswasser, das von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine erstmalige Bebauung erfolgt nicht, die rechtliche Bindung an die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gegeben. Gleichwohl soll die Entwässerung grundsätzlich im Trennsystem erfolgen, wobei das Regenwasser i.S.d. § 51a LWG der nahegelegenen Wupper zugeführt werden kann. Das im Bereich Rader Straße vorhandene unterirdische Regenüberlaufbecken wird auch weiterhin genutzt, um Niederschlagswasser zwischenspeichern zu können und anschließend gedrosselt in den Hauptsammler aus Wipperfürth abzugeben.

9 Zusammenfassende Erklärung

Der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss des Rates, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

10 Verfahrensübersicht

Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ vom 29.10.2012

Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ vom 20.11.2012

Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.06.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.07.2013 bis 31.07.2013

Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“

Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.1993 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S.133)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482),

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Hückeswagen, den2013
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

12 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurden die folgenden Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange einfließen werden.

1. Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ 4. Änderung der Stadt Hückeswagen, Köln, 26.08.2013