



Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt** am Montag, dem 24.03.2014, um 17:00 Uhr ein.
Die Sitzung findet im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Auf'm Schloß 1 statt.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Satzungsbeschluss 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 **FB III/2138/2014**
 "Etapler Platz"
- 2 Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung

- 1 Mitteilungen und Anfragen

Die Einladung erfolgt mit verkürzter Ladungsfrist, da der Ausschuss vor der nächsten Sitzung des Rates tagen muss, um über die 4. Bebauungsplanänderung „Etapler Platz“ zu beraten. Eine spätere Terminierung des Ausschusses hätte zur Folge, dass für das Bauvorhaben der Bauantrag mit erheblicher Verzögerung eingereicht werden müsste und eine Rohbaufertigstellung im Jahr 2014 nicht mehr möglich wäre.

Mit freundlichen Grüßen

Gesehen:

Hans-Jürgen Grasemann

Bürgermeister o.V.i.A.

Mitgliederliste

des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Sitzung am 24.03.2014
um 17:00 Uhr im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Auf'm Schloß 1.

Vorsitzender

Grasemann, Hans-Jürgen	SPD
------------------------	-----

Mitglieder

Endresz, Willi	CDU
Fink, Horst	SPD
Hager, Wilfried	CDU
Päper, Cornelia	CDU
Pohl, Andreas	CDU
Quass, Jürgen	SPD
Sabelek, Egbert	B 90/Grüne
Schütte, Christian	CDU
Thiel, Jürgen	UWG
Welp, Gerhard	FDP

Beratende Mitglieder

Thiel, Ralf	FaB
-------------	-----

von der Verwaltung

Meier-Frankenfeld, Johannes
Müller, Matthias
Persian, Dietmar
Rath, Georg
Schröder, Andreas

Sachverständige

Boldt, Winfried

Schloss-Stadt Hückeswagen
 Der Bürgermeister
 Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
 Sachbearbeiter/in: Matthias Müller



Vorlage

Datum: 08.01.2014
Vorlage FB III/2138/2014

TOP	Betreff Satzungsbeschluss 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Etapler Platz"
Beschlussentwurf: Der Ausschuss empfiehlt/ der Rat beschließt: Es wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ als Satzung im Sinne des § 10 BauGB beschlossen. Die beigefügte Begründung wird gebilligt.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	13.02.2014	öffentlich
Rat	11.03.2014	öffentlich
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	24.03.2014	öffentlich
Rat	27.03.2014	öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt am 07.11.2013 wurde die erneute öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung war aufgrund des BVerwG-Urteils 4 CN 3.12 (vom 18.07.2013) erforderlich geworden. Sie erfolgte vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 mit geändertem Bekanntmachungstext, der die Arten der umweltrelevanten Belange explizit auflistete. Es wurden keine Anregungen durch Bürger vorgetragen.

Somit ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen zum Abwägungsbeschluss, der am 28.11.2013 durch den Rat gefasst wurde. Auf Grundlage dieses Beschlusses soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ als Satzung beschlossen werden.

Aufgrund von bestehenden Nachfragen, die nur durch den Projektentwickler selbst beantwortet werden können, wurde der Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 11.03.2014 nicht gefasst. Es wurde vereinbart, dass eine Sondersitzung des Planungsausschusses am 24.03.2014

einberufen wird, in der auch der Projektentwickler anwesend sein wird, um die Beschlussvorlage zu beraten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Matthias Müller

Anlagen:

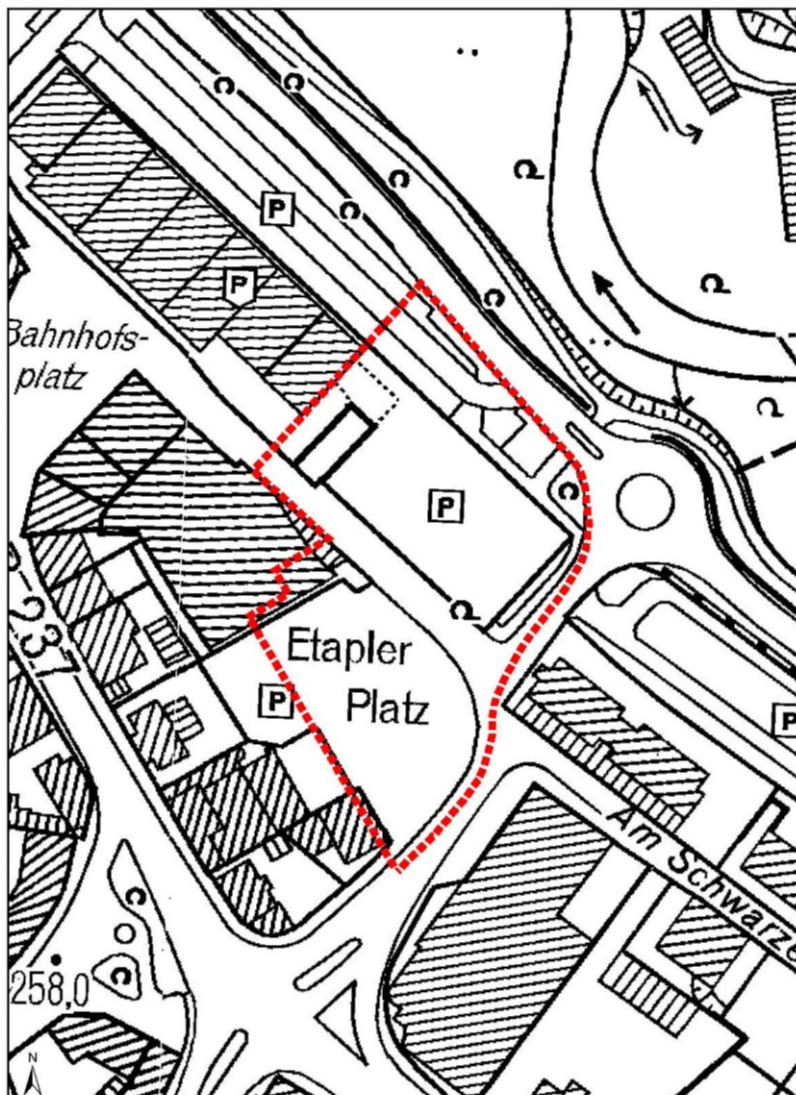
Begründung
Plandarstellung (Maßstab verkleinert)
Textliche Festsetzungen
Abwägungstabelle

Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 54

„Etapler Platz“ 4. Änderung



Begründung

Stand: Januar 2014

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 Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änderung 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, Bahnhofsplatz 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 Wupperrau,
- 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 Wupperriederung“ 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 Wupperriederung“ 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 Fester, 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 ortsnah 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

29.10.2012	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“
20.11.2012	Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“
17.06.2013	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
01.07.bis 31.07.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom
09.09.2013	Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
10.09.2013	Anschreiben zu Beteiligung der Behörden gem.§ 4 Abs. 2 BauGB
19.09. bis 21.10.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
07.11.2013	Beschluss zur erneuten Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
13.11.2013	Information der Behörden über die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB
20.11. bis 20.12.2013	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 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, den2014
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

12 Gutachten

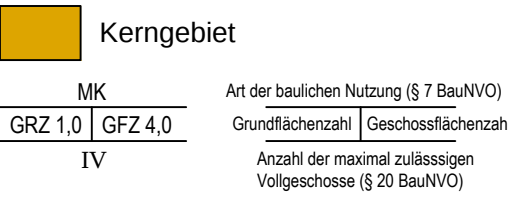
Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurden die folgenden Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange einfließen werden.

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



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung



St Staffelgeschoss

Bauweise und Baulinien

Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

Arkade

LH mind. Lichte Höhe

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung:

unterirdisches Parkbauwerk, Anzahl max. zulässiger Geschosse

Ein- und Ausfahrt

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

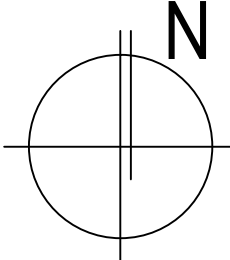
Umgrenzung von Flächen für bes. Anlagen/Vorkehrungen zum Schutz vor schäd. Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

zur Bestimmung der Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen (LPB) vgl. textl. Festsetzungen

LPB IV

Absteckpunkte A bis D

M 1 : 500



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 **Kerngebiete - MK** (gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO)
Im MK-Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. In dem unmittelbar an der Stadtstraße gelegenen MK-Gebiet (MK 2) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind auf Grundlage § 1 (7) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO alle Arten von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen und sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerlichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, nicht zulässig. Tankstellen sind ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung und insoweit unzulässig.

1.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 (2) BauNVO)

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung über die Maße der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem Planeintrag des jeweiligen Baugebietes entsprechend der Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO werden für das Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden.

4 Verkehrsflächen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist zur Inszenierung der Platzsituation / Städteingangsituation eine raumbezogene architektonische/ künstlerische Installation (bauliche Anlage) zulässig.

5 Immissionsschutzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w, res}) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w, res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w, res}) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w, res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen, und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Teil B Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Die festgesetzten Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m haben. Die Summe der Grundflächen der Stützpfiler darf maximal 10% der Grundfläche der Arkade betragen. In den gekennzeichneten Bereichen A bis B und C bis D kann die Arkade zugunsten einer besonderen architektonischen Gestaltung (z.B. Eingangsbereich) unterbrochen werden.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen

Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vor. Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB werden die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan hinsichtlich eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich dargestellt. Die notwendigen Maßnahmen sind aufgrund von Untersuchungen festzustellen. Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Teil D Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf 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.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Melde-/Erhaltungspflicht gemäß §§15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

3. Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Die mit der Bausausführung beauftragten Firmen haben beim Vorfinden von Kampfmitteln umgehend den Kampfmittelräumdienst oder eine Polizeienstelle zu informieren und deren Anweisungen Folge zu leisten.

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.

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, Aufm Schloß 1, eingesehen werden.

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 (Planzeichen- verordnung - 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);

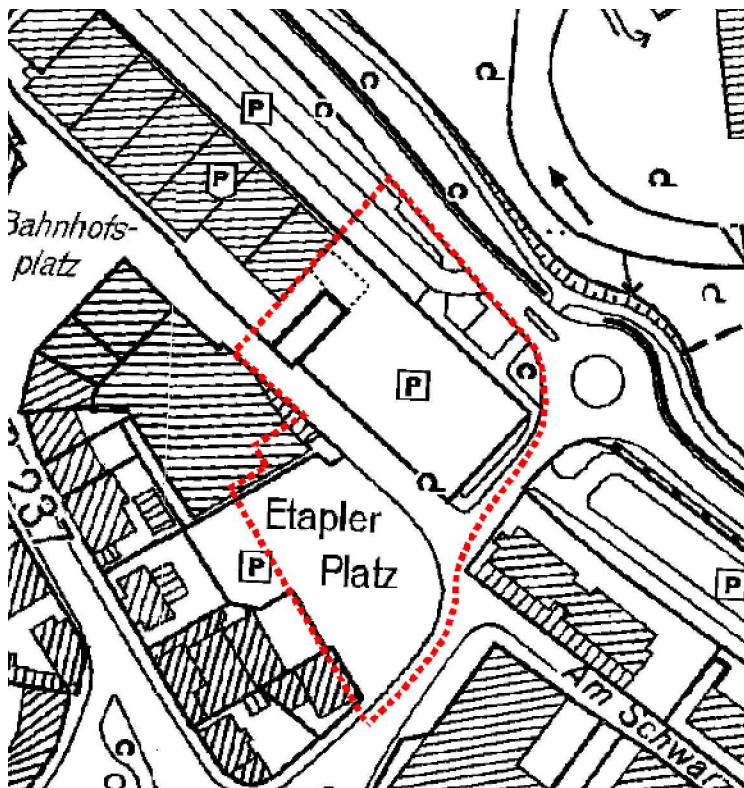
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S.133);

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).

Lageplanübersicht

M 1 : 2.000



Stadt Hückeswagen



Bebauungsplan Nr. 54 "Etapler Platz"
4. Änderung

Köln, Januar 2014

Maßstab 1 : 500

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am 20.11.2012 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Etapler Platz" im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Hückeswagen, den Bürgermeister	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2013 Hückeswagen, den Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts-förderung und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am 09.09.2013 den Entwurf dieses Änderungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.09.2013 bis 21.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hückeswagen, den Bürgermeister	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hückeswagen, den Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts-förderung und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am 07.11.2013 den Entwurf dieses Änderungsplanes mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2013 bis 20.12.2013 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hückeswagen, den Bürgermeister
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Hückeswagen, den Bürgermeister	Der Rat der Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.02.2014 geprüft und abgewogen. Hückeswagen, den Bürgermeister	Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11.03.2014 vom Rat der Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt. Hückeswagen, den Bürgermeister	Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeiten und Erförschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Damit ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes am in Kraft getreten. Hückeswagen, den Bürgermeister	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hückeswagen, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur Entwurf und Bearbeitung für die Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Hüsmann 48, 51069 Köln Postfach 41 05 07, 51060 Köln Fax 0221 9 40 72 - 0 Fax 0221 9 40 72 - 18 info@stadtplanung-dr-jansen.de Köln, den

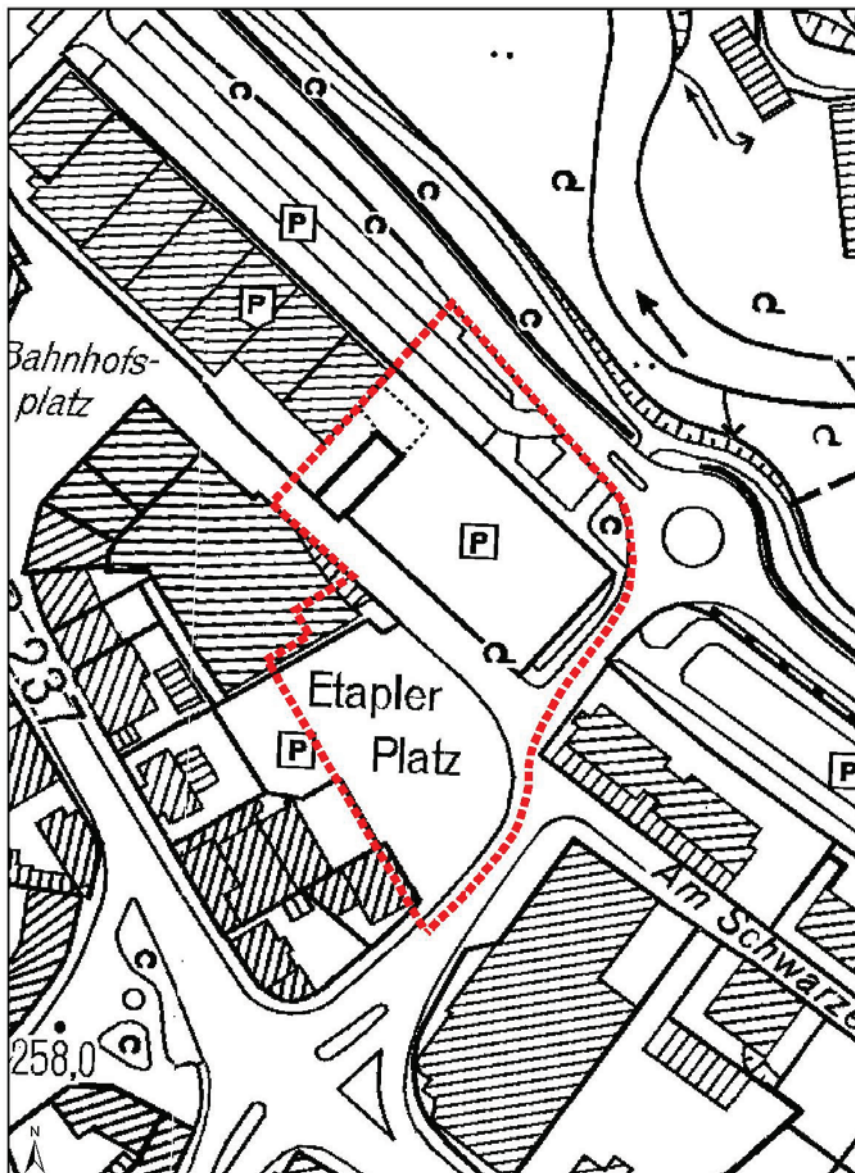


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 54

„Etapler Platz“ 4. Änderung



Textliche Festsetzungen -

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Stand: August 2013

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

Inhalt

Teil B: Textliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung.....	3
2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
3 Überbaubare Grundstücksflächen	3
4 Verkehrsflächen	3
5 Immissionsschutzfestsetzungen.....	4
Teil B Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften).....	4
Teil C Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen	4
Teil D Hinweise.....	5
Teil E Rechtsgrundlagen und Anlagen.....	5

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiete – MK

(gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO)

Im MK-Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. In dem unmittelbar an der Stadtstraße gelegenen MK-Gebiet (MK 2) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind auf Grundlage § 1 (7) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO alle Arten von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen und sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, nicht zulässig. Tankstellen sind ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung und insoweit unzulässig.

1.2. Nebenanlagen

(gemäß § 14 (2) BauNVO)

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

Die Festsetzungen über die Maße der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem Planeintrag des jeweiligen Baugebietes entsprechend der Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO werden für das Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden.

4 Verkehrsflächen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist zur Inszenierung der Platzsituation / Stadteingangssituation eine raumbezogene architektonische/ künstlerische Installation (bauliche Anlage) zulässig.

5 Immissionsschutzfestsetzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen, und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Teil B Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Die festgesetzten Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m haben. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf maximal 10% der Grundfläche der Arkade betragen. In den gekennzeichneten Bereichen A bis B und C bis D kann die Arkade zugunsten einer besonderen architektonischen Gestaltung (z.B. Eingangsbereich) unterbrochen werden.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen

Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vor. Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB werden die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan hinsichtlich eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich dargestellt. Die notwendigen Maßnahmen sind aufgrund von Untersuchungen festzustellen.

Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Teil D Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf 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.

2. Archäologische Bodenfunde.

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Melde-/Erhaltungspflicht gemäß §§15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

3. Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Die mit der Bausausführung beauftragten Firmen haben beim Vorfinden von Kampfmitteln umgehend den Kampfmittelräumdienst oder eine Polizeidienststelle zu informieren und deren Anweisungen Folge zu leisten.

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.

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.

Teil E Rechtsgrundlagen und Anlagen

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die Vorschriften gemäß:

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), zu letzt 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).

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Hückeswagen, den 2014
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

Stadt Hückeswagen, 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“, Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Stadt Hückeswagen, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
2	Bergische Energie- und Wasser-GmbH Wipperfürth BEW Wipperfürth	15.07.2013	Aus Sicht der BEW bestehen keine Bedenken. Als Anlage wurden Bestandspläne (Gas, Wasser, Strom) mit der Bitte beigelegt, die bestehenden Leitungen bei der Planung zu berücksichtigen und bei Flurstücksänderungen/ Grundbesitzänderungen zu sichern.	Die Berücksichtigung der Versorgungsleitungen berührt nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren, da es sich nicht um Hauptversorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB handelt, die nachrichtlich zu übernehmen wären, sondern um ein örtliches Versorgungsnetz. Der Schutz der Leitungen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich der 4. Änderung zu beachten. Bei Leitungstrassen auf privaten Grundstücken wird davon ausgegangen, dass der Leitungsträger die entsprechende Schutzzone über Leitungsrechte grundbuchlich gesichert hat.	Keine Abwägung erforderlich.
		02.10.2013	Aus Sicht der BEW/ BEW Netze GmbH bestehen keine Bedenken.		
16	Industrie- und Handelskammer zu Köln – Zweigstelle Oberberg	04.07.2013	Die IHK Köln, Zweigstelle Oberberg, begrüßt die vorgesehene Planung ausdrücklich, da durch die Erweiterung des Lebensmittel-Supermarktes, sowie die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses die Einzelhandelsfunktion der Stadt Hückeswagen gestärkt wird.		Keine Abwägung erforderlich.
		07.10.2013	Es wird auf die Stellungnahme vom 04.07.2013 verwiesen.		

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
23	Oberbergischer Kreis, Der Landrat, Kreis- und Regionalentwicklung, Gummersbach	22.07.2013	<u>Wasserwirtschaft</u> Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. <u>Artenschutz</u> Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Prüfung auf das Vorkommen geschützter Arten erforderlich. Ansonsten bestehen keine Bedenken gegen die Planung <u>Bodenschutz</u> Gegen das Planvorhaben bestehen zurzeit Bedenken. Für den Änderungsbe- reich liegen Eintragungen im Altlasten- Verdachtsflächenkataster vor. Es ist zu prüfen, ob die Flächen grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet sind bzw. mit welchen Sicherungsmaßnahmen dies ermöglicht werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Tiefbau- maßnahmen gutachterlich vorzuberei-	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Entwässerung ist somit grundsätzlich gesichert. Da die Stadt Hückeswagen abwasserbeseitigungspflichtig ist und es sich hier um eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz handelt und nicht um eine Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer, wird die Untere Wasserbehörde des Kreises im Rahmen der Bauleitplanung nicht beteiligt. Es ist kein Abriss von Gebäuden geplant. Der bestehende Supermarkt in dem Gebäude Etapler Platz 13 soll erweitert werden. Des Weiteren wird die bestehende Tiefgaragenzufahrt überplant. Artenschutzrechtliche Belange werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan auf ggf. erforderliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG hingewiesen. s. Stellungnahme vom 12.08.2013	Der Anregung wird nicht gefolgt. Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
		12.08.2013	ten, zu überwachen und zu dokumentieren sind. Der Anfall von abfallrechtlich relevanten Aushubmassen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Planbegründung ist wie folgt zu ergänzen: „Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vor. Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.“ Mit dieser Ergänzung werden die bodenschutzrechtlichen Bedenken der Stellungnahme vom 22.07.2013 zurückgenommen.	In der Bebauungsplanänderung wird die Altlasten-Verdachtsfläche nachrichtlich übernommen. Die Planbegründung wird entsprechend der Stellungnahme vom 12.08.2013 ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt.
		10.10.2013	<u>Artenschutz</u> Gleichlautender Hinweis wie in der Stellungnahme vom 22.07.2013 <u>Wasserwirtschaft</u> Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Entwässerungsanlagen das Abwasser aufnehmen können und/ oder gegebenenfalls angepasst werden müssen.	Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene Infrastruktur grundsätzlich möglich. Bei konkreter Umsetzung des Bauvorhabens werden ggfs. erforderliche Anpassungsmaßnahmen eingeleitet und mit dem Versorgungsträger frühzeitig abgestimmt.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
			<u>Bodenschutz</u> Auf die Stellungnahme vom 12.08.2013 wird nochmals hingewiesen.		Keine Abwägung erforderlich.
25	Stadt Remscheid	25.06.2013	Die Stadt Remscheid äußert keine Einwendungen gegen die Planung		Keine Abwägung erforderlich.
27	PLEdoc GmbH, Essen	25.06.2013	Der Vorhabenbereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: ▪ Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH) ▪ Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG) ▪ Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg ▪ GasLiNE Telekommunikationsnetze. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen ▪ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen ▪ Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden weitere Versorgungsträger beteiligt. Zurzeit bestehen keine Absichten, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu erweitern. Falls dieser Fall eintreten sollte, wird die Pledoc GmbH benachrichtigt sowie ungeachtet dessen im Zuge der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
		13.09.2013	▪ Nordrheinische Erdgastransport- leitungsgesellschaft rnbH & Co. KG (NETG), Dortmund ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbe- treiber (z. B. auch weiterer E.ON- Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Kon- zerngesellschaften oder Regionalcen- tern gesondert einzuholen. Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so wird um Benachrichtigung gebeten. <i>Inhaltliche Übereinstimmung mit dem Schreiben vom 25.06.2013</i> s. o.	Der Geltungsbereich wurde und wird nicht erweitert. Von den weiteren Versorgungsträgern sind im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen eingegangen.	Keine Abwägung erforderlich.
29	LVR-Amt für Denkmalpfle- ge im Rheinland	11.07.2013	Das geplante Vorhaben ist wegen der Lage zum angrenzenden Denkmalbe- reich „Hückeswagen Stadtkern“ mit den zuständigen Denkmalämtern in der Aus- führung abzustimmen.	Die Abstimmung mit den zuständigen Denkmalämtern erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Ge- nehmigungsverfahrens.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
32	Westnetz GmbH, Langenfeld	19.06.2013	Bei den Bauausführungen ist darauf zu achten, dass die Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH nicht beschädigt werden. Dem Schreiben ist ein Bestandsplan beigelegt, der nach 3 Wochen seine Gültigkeit verliert.	Nach erster überschlägiger Prüfung des als Anlage beigelegten Lageplans sind Stromleitungen im Bereich des Etapler Platzes vorhanden. Die Berücksichtigung bzw. die Lage der Versorgungsleitungen berührt jedoch nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren, da es sich nicht um Hauptversorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB handelt, die nachrichtlich zu übernehmen wären, sondern um ein örtliches Versorgungsnetz. Der Schutz der Leitungen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich der 4. Änderung zu beachten. Bei Leitungstrassen auf privaten Grundstücken wird davon ausgegangen, dass der Leitungsträger die entsprechende Schutzzone über Leitungsrechte grundbuchlich gesichert hat.	Keine Abwägung erforderlich.
36	Stadt Radevormwald	05.07.2013	Die Belange der Stadt Radevormwald werden durch die Planung nicht berührt.		Keine Abwägung erforderlich.
45	Unitymedia NRW GmbH, Köln	26.06.1013	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH, die von den geplanten Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Das Bauvorhaben wurde an die zuständige Fachabteilung zur Prüfung weitergeleitet – diese wird mit der Stadt Hückeswagen in Kontakt treten.	Eine Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung liegt bisher nicht vor. Das Vorhandensein von Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH innerhalb des Geltungsbereichs berührt nicht unmittelbar bauleitplanerische Belange.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
46	Bergischer Abfallwirtschaftsverband, Engelskirchen	18.07.2013	In diesem Bereich ist insbesondere darauf zu achten, dass entsprechende Zufahrtswege in ausreichender Dimensionierung zur Befahrung mit speziellen Müllfahrzeugen und Aufstellplätze für Müllbehälter vorgesehen sind. Für die Bereitstellung der Tonnen gelten Vorgaben, was die Erreichbarkeit mit dem Greifarm des Seitenladers betrifft. Für die zügige Abfuhr ist es hilfreich, wenn die Behälter aus den umliegenden Gebäuden möglichst an bestimmten Sammelplätzen zusammen aufgestellt werden. Bei der automatischen Aufnahme und Leerung der Abfallbehälter schwenken die Tonnen nach hinten aus, so dass eine Tiefe der Bereitstellungsfläche von mindestens 2 Meter erforderlich ist. Gemäß der Anzahl der zu erwartenden Haushalte müsste eine entsprechend dimensionierte Bereitstellungsfläche vorgesehen werden. Jeder Haushalt muss mindestens eine Restmüll-, eine Papier- und eine Bioabfalltonne vorhalten. Für die Bereitstellung eines Abfallbehälters zur Abfuhr ist je Haushalt eine Stellfläche längs der Straße von rund 0,8 Meter erforderlich. Auch die zeitweise Bereitstellung sperriger Abfälle ist zu berücksichtigen. Bei dieser Dimensionierung ist etwas Reserve einkalkuliert. Bei der Ausweisung von Sammelplätzen ist zu beachten, dass die Abfallbehälter nebeneinander an der Straße bereitge-	Die geplanten Zufahrtswege sind ausreichend dimensioniert, um die Befahrung mit Müllfahrzeugen sowie Aufstellplätze für Müllbehälter zu gewährleisten. Es ist nicht geplant, Sammelplätze für Abfallbehälter auszuweisen, da diese in der Tiefgarage unterbracht werden sollen. Im Rahmen des konkreten Bauvorhabens bzw. der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sind die Anforderungen des Bergischen Abfallwirtschaftsverbandes zu berücksichtigen.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
			stellt werden müssen. Die Leerung von Behältern in zweiter oder dritter Reihe hintereinander ist nicht vorgesehen. Hierbei ist insbesondere auch die Ausweisung von Parkraum bzw. Parkverbotszonen zu berücksichtigen		
49	Behindertenbeauftragter der Stadt Hückeswagen, Hückeswagen	14.07.2013	Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans. Jedoch wird folgendes angemerkt: Unter Nr. 2.4 der Begründung wird erwähnt, dass innerhalb des Neubauvorhabens Etapler Platz 8 eine öffentliche WC-Anlage errichtet wird. Es wird davon ausgegangen, dass diese WC-Anlage barrierefrei sein wird. Es wird angeregt, auch als Zeichen nach außen, die Barrierefreiheit der WC-Anlage explizit zu beschreiben. Im Weiteren wird beschrieben, dass die Geschosse des gleichen Neubauvorhabens über Aufzüge barrierefrei erschlossen werden. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der Geschosse mit Aufzügen die Tiefgarage mit einbezieht. Diese Tiefgarage wird im Gegensatz zum öffentlich nutzbaren Etapler Platz nicht ausdrücklich als öffentlich nutzbar dargestellt. Wenn es sich dabei um eine öffentliche Tiefgarage handelt, sollte erwähnt werden, dass aus dieser Tiefgarage heraus der Eta-	Die Ausführung der WC-Anlage sowie die Erreichbarkeit der Tiefgarage/ der Geschäfte hinsichtlich der Barrierefreiheit sind Anregungen, die bauleitplanerische Belange nicht berühren, sondern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.	Keine Abwägung erforderlich.

Stadt Hückeswagen, 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“, Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss- empfehlung
		14.09.2013	pler Platz und somit die umliegenden Geschäfte barrierefrei zu erreichen sind. Da die Anregungen nicht berücksichtigt wurden, wird an der Stellungnahme vom 14.07.2013 festgehalten.		Keine Abwägung erforderlich.

Hückeswagen, den2013

Im Auftrag

.....

Andreas Schröder

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Satzungsbeschluss 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Etapler Platz"	
Vorlage FB III/2138/2014	3
1_Begründung FB III/2138/2014	5
2_Plandarstellung FB III/2138/2014	22
3_Textliche_Festsetzungen FB III/2138/2014	23
4_Abwägungstabelle FB III/2138/2014	29
Inhaltsverzeichnis	38