

# Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



## 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 55 „Winterhagen-West“ und Bebauungsplan Nr.56 „Winterhagen-Scheideweg“



## Begründung (Entwurf)

Stand: 14.10.2016

## **Inhalt**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Gegenstand der Planung</b> .....                                   | <b>2</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass und Erfordernis .....                                  | 2         |
| 1.2      | Ziel der Planung .....  | 2         |
| 1.3      | Rechtsgrundlagen und Verfahren.....                                   | 2         |
| 1.4      | Kartengrundlage .....   | 3         |
| <b>2</b> | <b>Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen</b> .....      | <b>3</b>  |
| 2.1      | Lage .....  | 3         |
| 2.2      | Räumlicher Geltungsbereich .....                                      | 3         |
| 2.3      | Planungsrecht .....   | 3         |
| 2.4      | Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzungen ..... | 4         |
| 2.5      | Erschließung.....   | 6         |
| 2.6      | Altlasten .....   | 6         |
| 2.7      | Biotope und Arten .....   | 6         |
| 2.8      | Denkmalschutz und Denkmalpflege .....                                 | 7         |
| <b>3</b> | <b>Planinhalt</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung</b> .....               | <b>8</b>  |
| <b>5</b> | <b>Verfahrensübersicht</b> .....                                      | <b>9</b>  |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....   | <b>10</b> |

# **1 Gegenstand der Planung**

## **1.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Ein Großteil des Gewerbegebietes West II, das auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 55 und 56 entwickelt wurde, ist bereits in Nutzung. Aktuell werden die östlichen Grundstücke an der Clarenbachstraße bebaut. Infolge der konkreten Planungen hat sich gezeigt, dass die Erschließungsplanung, so wie sie bei Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 55 und Nr. 56 vorgesehen war, punktuell angepasst werden muss.

Im Bebauungsplan Nr. 55 ist zur Erschließung der nordwestlichen Grundstücke des Plangebietes die Herstellung einer Stichstraße vorgesehen, die das nördliche Ende der Clarenbachstraße bilden soll. Nachdem die meisten Grundstücke bis auf die Grundstücke 2196 und 2251 bebaut bzw. in konkreten Planungen befindlich sind, zeigt sich, dass diese Stichstraße nicht mehr notwendig ist. Das Grundstück der Firma Logpol ist durch den derzeitigen Ausbaustand der Straße erschlossen. Die Grundstücke 2196, 2250 und 2250 sind im Eigentum der Firma Klingelberg und können über die bestehende Erschließungsstraße von Osten her erschlossen werden.

Indem auf die Straßenverkehrsfläche verzichtet werden kann, besteht die Möglichkeit, das Baufenster zugunsten des Grundstücks 2252 der Firma Logpol zu erweitern. Die Firma hat bereits das gesamte Grundstück von der Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft (HEG) erworben inklusive der aktuell noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche.

Des Weiteren soll im Rahmen der 3.Änderung eine für Geh- und Leitungsrechte gesicherte Trasse wegfallen, da die Sicherung nicht mehr notwendig ist.

## **1.2 Ziel der Planung**

Im Rahmen der geplanten 3.Änderung soll das bestehende Baufenster des Grundstücks 2252 nach Osten erweitert sowie der bestehende Pflanzstreifen in östliche Richtung verschoben werden. Es ergibt sich dadurch die Möglichkeit der baulichen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes.

Zudem soll die Änderung den bestehenden Verhältnissen Rechnung tragen, indem ein Geh- und Leitungsrecht im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes West II entfallen soll.

## **1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Rechtliche Grundlagen der Bebauungspläne Nr. 55 - 3. Änderung und Nr. 56 - 3. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten nicht zu erwarten ist, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im Sinne einer zügigen Durchführung des Verfahrens für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 Gebrauch gemacht.

Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Grundlage der Bebauungsplanänderung dient die Vermessungsgrundlage eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (öbVI) auf Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasterplans.

## **2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des neuen Gewerbe- und Industriegebietes West II am nördlichen Ende der Clarenbachstraße.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Flurstück 2252 (Flur 16, Gemarkung Neuhückeswagen), einen Teil des Flurstückes 2253 sowie zwei schmale Streifen des Flurstückes 2250. Er beinhaltet die komplette geplante Stichstraße, die von der Johann-Clouth-Straße in nördliche Richtung abzweigen sollte.

### **2.3 Planungsrecht**

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Schloss-Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Planbereich entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 2.4 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzungen

Derzeitig werden die Grundstücke 2252 und 2253 durch die Firma Logpol genutzt, die auf den Grundstücke zwei Überdachungen zur Lagerung von Holzpaletten sowie eine Garage für Stapelfahrzeuge errichten ließ. Darüber hinaus werden weitere Fläche zur Lagerung unter freiem Himmel genutzt. Die Firma hat bereits frühzeitig signalisiert, dass sie an einer baulichen Erweiterung der Kapazitäten interessiert ist.

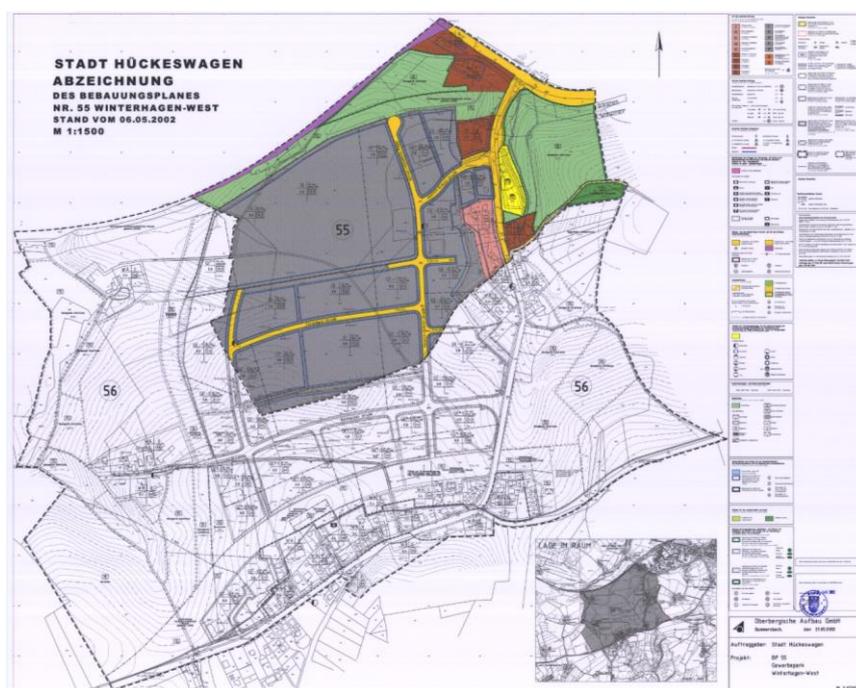
Der Bereich der geplanten Stichstraße ist momentan mit Schotter befestigt in den Bereichen, die als Zufahrt zum Betriebsgelände dienen. Die anderen Teilbereiche liegen brach.

## 2.5 Bisheriges Planungsrecht

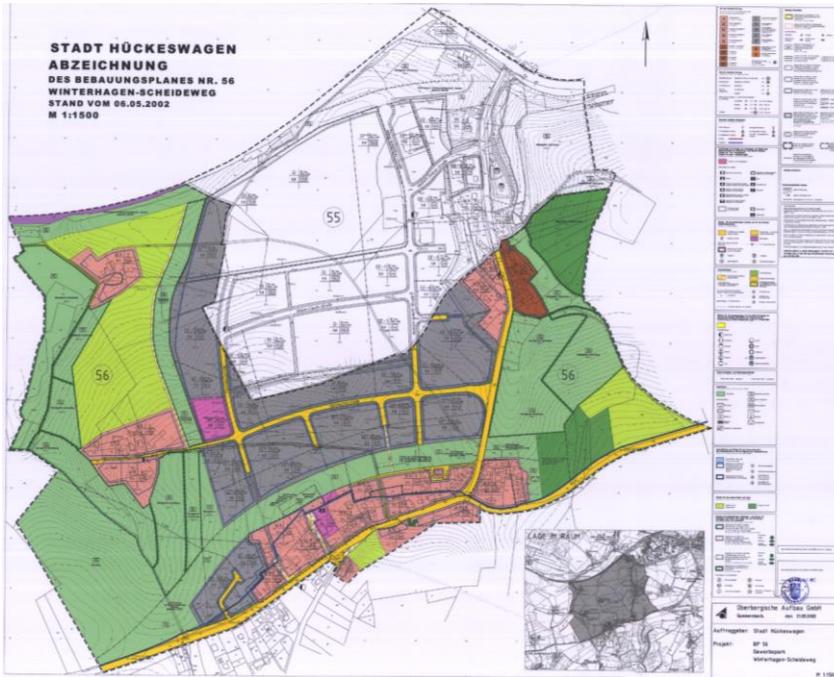
Die Bebauungspläne Nr. 55 „Winterhagen-West“ und Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“ traten zum 21.04.1999 in Kraft. Sie ermöglichten die Errichtung des neuen Gewerbe- und Industriegebietes West II.

Im Zuge der Ausführungsplanung ergaben sich konzeptionelle Änderungsbedarfe, die in der 1. Änderung, die für den Gesamtbereich der beiden Bebauungspläne abzüglich des Bereiches der 2. Änderung gilt, berücksichtigt wurden. Im Rahmen der Änderung wurden u.a. Veränderungen am Zuschnitt der Straßenverkehrsflächen vorgenommen sowie der aktuelle Abstandserlass des Landes NRW vom 02.04.1988 zugrunde gelegt.

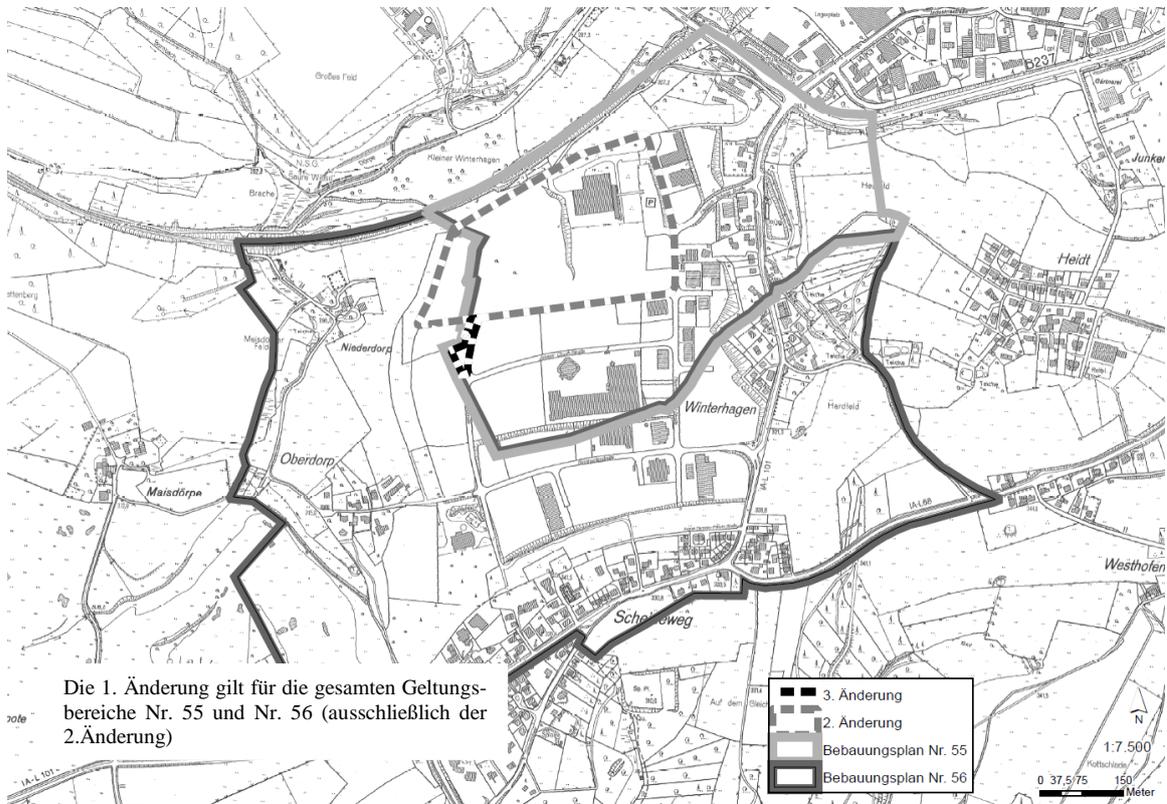
Die 2. Änderung bezog sich auf einen nördlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem die Firma LuK (heute Magna Powertrain GmbH) ihre Betriebsstätte errichtet hat. Im Zuge der Änderung wurden Anpassungen an Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.



Bebauungsplan Nr. 55 (inkl. der 1. und 2. Änderung)



Bebauungsplan Nr. 56 (inkl. der 1. und 2. Änderung)



Die 1. Änderung gilt für die gesamten Geltungsbereiche Nr. 55 und Nr. 56 (ausschließlich der 2. Änderung)

Übersicht Änderungen Bebauungspläne Nr. 55 und 56



Im Vergleich zum Umweltbericht und landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der 1.Änderung ergeben sich keine Veränderungen, die auf eine Verschlechterung der Situation für Flora und Fauna im Änderungsbereich schließen lassen.

## **2.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

## **3 Planinhalt**

Wesentlicher Inhalt der 3. Änderung ist die Rücknahme der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Teil der Clarenbachstraße. Diese Stichstraße war als Erschließungsstraße für eine ggfs. kleinteiligere Gewerbeflächenstruktur vorgesehen, welche sich jedoch nicht eingestellt hat. Das westlich angrenzende Unternehmen Logpol hat den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teil des Flurstücks 2252 ebenfalls erworben, sodass aus betrieblicher Sicht keine öffentliche Erschließung mehr notwendig ist. Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Klingelberg GmbH. Deren Erschließung ist über die bestehende Betriebszufahrt über die Heinrich-Schicht-Straße gewährleistet.

Indem auf die Straßenverkehrsfläche verzichtet wird, wird das bestehende Baufenster um ca. acht Meter nach Osten verschoben, sodass der Firma Logpol eine zusätzliche bauliche Erweiterungsmöglichkeit gewährt wird. Die übrigen Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten.

Die bestehende Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wird um ebenfalls um bis zu neun Meter verschoben. Die textlichen Festsetzungen B1 (Unterbrechungen/Einfahrten), B2 (Zulässigkeit von Stellplätzen, Neben- und Werbeanlagen) und H3.1 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) bleiben für den Bereich bestehen.

Des Weiteren soll im Rahmen der 3.Änderung eine für Geh- und Leitungsrechte gesicherte Trasse wegfallen. Das Geh- und Leitungsrecht (gr-a und lr-c) über die Grundstücke 2250, 2252 und 2253 soll im Rahmen dieser Änderung zurückgenommen werden, da die ursprüngliche Planungszielsetzung obsolet geworden ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Entwässerung wurde sich dafür entschieden, dass der Schmutzwasserkanal von Niederdorp nicht durch das Gewerbegebiet geführt werden soll, sondern parallel zum westlich angrenzenden Grünstreifen bis nach Scheideweg (s. Abbildung Kanalbestandsplan, S. 6). Das Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (lr-c) ist daher nicht mehr von Nöten.

Eine Fußwegeverbindung zugunsten der Anlieger (gr-a) von Niederdorp in das Gewerbegebiet West II wird aufgrund der fehlenden Bedarfe von Seiten der Bewohner und der angrenzenden Unternehmen ebenfalls als nicht mehr notwendig erachtet.

## **4 Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung**

Wie bereits angeführt, ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Im Folgenden sollen die einzelnen Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB dennoch hinreichend geprüft und im Rahmen des Verfahrens bearbeitet werden.

Eine Beeinträchtigung von Flora und Fauna kann für den Bereich ausgeschlossen werden, da nach aktuellem Kenntnisstand weder besonders gefährdete Tierarten noch besonders gefährdete Biotope im Bereich vorhanden sind.

Durch die geplante Änderung erfolgt eine Abnahme der Bodenversiegelung gegenüber der bestehenden Planungslage, da die vollständig versiegelte Straßenverkehrsfläche durch eine Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ersetzt wird, so dass sich der Versiegelungsgrad um 20% verringert. Zudem wird die Flächen für Ausgleichspflanzungen durch den neuen Zuschnitt um ca. 80 m<sup>2</sup> vergrößert (640 m<sup>2</sup> geplant gegenüber 557 m<sup>2</sup> aktuell).

Klimatische Veränderungen infolge der Planungen sind daher aufgrund des gleichbleibenden Grades der Versiegelung nicht anzunehmen. Gleiches gilt für nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Landschaft. Die ökologische Wertigkeit der Flächen im Bereich des Gewerbegebietes West II ist gering. Die Fläche im Geltungsbereich zeichnet sich nicht durch eine ausgeprägte biologische Vielfalt aus.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind von der Planung nicht tangiert.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vor.

Der Landschaftsplan 8 beinhaltet keine Aussagen mit Blick auf den Änderungsbereich.

## 5 Verfahrensübersicht

Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 55 „Winterhagen-West“ und Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Beschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 55 „Winterhagen-West“ und Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Beschluss des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Anschreiben zur 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 Abwägungs- und Satzungsbeschluss der 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 55 „Winterhagen-West“ und Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 55 „Winterhagen-West“ und Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

## 6 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung)** in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294).

**Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV NRW S. 430) zuletzt geändert am 24.05.2016 (GV.NRW.S. 259)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert am 25.06.2015 (GV.NRW.S. 496)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV. NRW 2013 S. 133ff.)

**Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2007 (GV. NRW 2007 S. 659)

Hückeswagen, den .....2016  
Im Auftrag

.....  
Andreas Schröder