

Stadt Hückeswagen

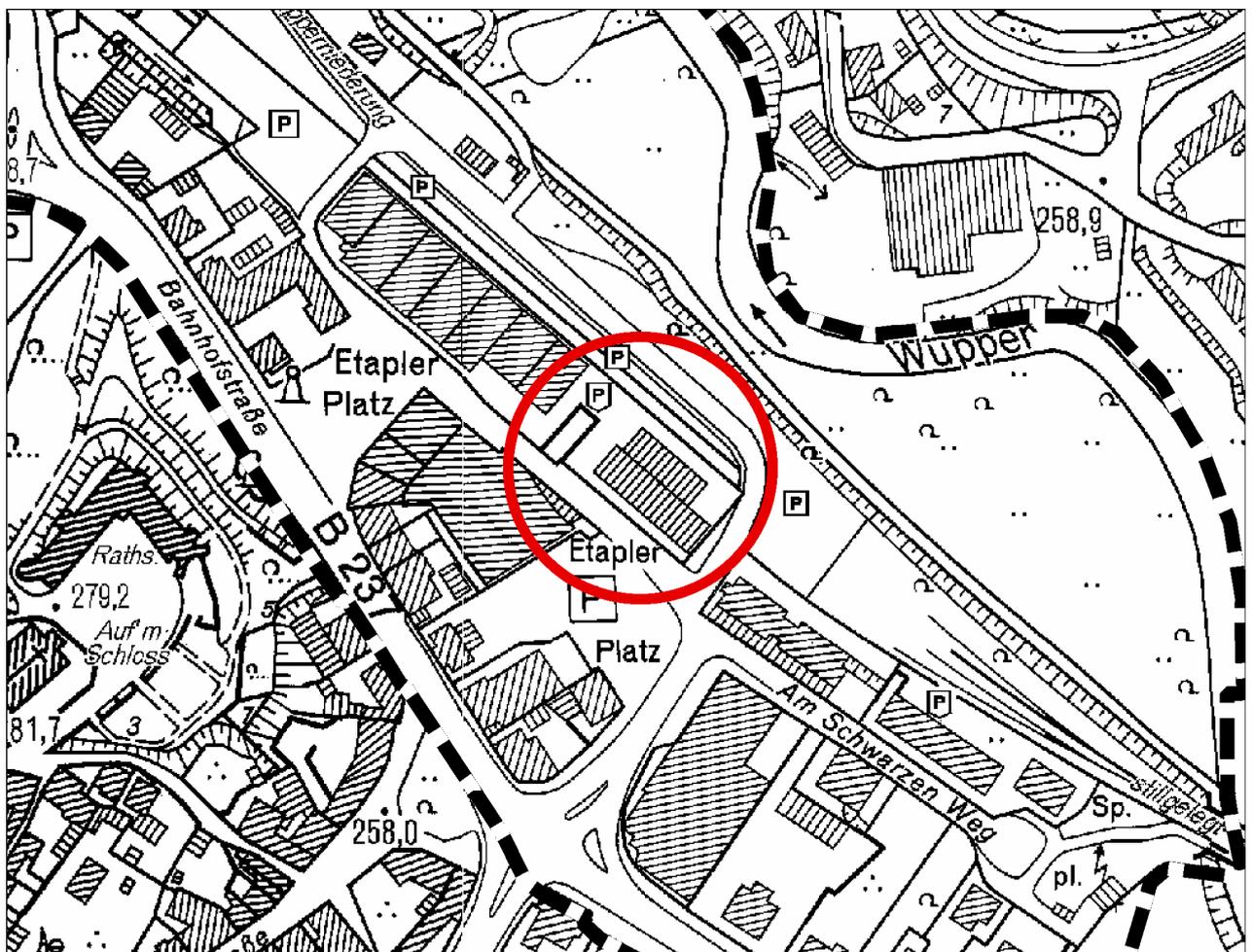
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 54

„Etapler Platz“

- Änderungsbereich Raiffeisenmarkt -



Begründung

- Entwurf -

Stand: 12. Dezember 2006

Inhalt

1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2	Lage und Umfang der Änderung	1
1.3	Planungsgeschichte und Ziele	2
2	Planinhalt.....	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
3.	Verfahrensübersicht	3
4.	Rechtsgrundlagen.....	4

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 mit dem aktuellen Änderungsbereich überlagert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 "Bahnhofsvorplatz", veröffentlicht am 5.12.1984.

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat in seiner Sitzung am 10.10.1995 den Beschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ erfolgte gem. § 3 (1) BauGB bereits durch Versammlung am 24.10.1996 und Auslegung im Zeitraum vom 14.10.1996 bis zum 25.10.1996. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls bereits beteiligt und mit Schreiben vom 07.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erste Offenlage erfolgte vom 15.12.2003 bis einschließlich 23.01.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund einiger Anpassungen des Entwurfes war eine zweite Offenlage erforderlich, diese erfolgte vom 09.03.2004 bis 16.03.2004. Am 19.07.2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ durch den Rat der Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Das Bahngelände konnte bislang nicht entwidmet werden. Dazu kam, dass das beabsichtigte Bauvorhaben der GBS im Bereich des Raiffeisenmarktes eine Verschiebung der Baugrenzen zur Folge hat. Vor einem erneuten Auslegungsverfahren wurde daher am 24.11.2004 durch einen Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen der Satzungsbeschluss formell wieder aufgehoben. Nun ist eine erneute, dritte Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und Umfang der Änderung

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ in der 3. Offenlage beziehen sich auf eine Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des MK1- und MK2-Gebietes. Die betroffenen Flächen der Flurstück-Nrn. 440, 442, 444 und 446, Gemarkung Hückeswagen Flur 3 befinden sich südlich der geplanten Stadtstraße auf dem heutigen Gelände des Raiffeisenmarktes (s. Übersichtsplan auf der 1. Seite). Die Bauflächen liegen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kreisverkehr der Stadtstraße als Anbindung zum Etapler Platz.

1.3 Planungsgeschichte und Ziele

In dem von der GBS geplanten Neubau auf dem Gelände des jetzigen Raiffeisenmarktes möchten die Johanniter in Kooperation mit der neuen Geriatrieabteilung des Radevormwalder Krankenhauses Betreutes Wohnen mit 37 seniorengerechten Wohneinheiten anbieten. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll Raum für einen Lebensmittelmarkt bereitgestellt werden. Die Pläne des Architekten für dieses Gebäude sehen Balkone, Vordächer und eine Laderampe vor, die die bisher geplanten Baugrenzen überschreiten. Um die Nutzung in dieser Form zu ermöglichen, werden die Baugrenzen entsprechend verschoben und ein MK1-Gebiet abgetrennt, in dem nur 2-geschossige Bebauung zulässig ist.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Änderung die Art der baulichen Nutzung ausschließlich als Kerngebiet fest. Die Art der Nutzung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der aktuellen Nutzung des Bestandes und entspricht auch noch den bereits im Bebauungsplan Nr. 18 „Bahnhofsvorplatz“ bereits vor langer Zeit gefassten Entwicklungszielen der Stadt Hückeswagen.

Gemäß § 7 (2) BauNVO sollen auch im Kerngebiet Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sein. Hierdurch verliert das Kerngebiet in seiner Gesamtheit nicht die Funktion, es wird aber entsprechend den Bedürfnissen einer Kleinstadt das innerstädtische Wohnen beibehalten und fördern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 54 Etapler Platz über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird sowohl für MK1, wie auch für MK2 mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Für MK1-Gebiet wird eine Anzahl von zwei Vollgeschossen zugelassen, für das MK2-Gebiet vier Vollgeschosse.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 BauNVO werden für die Kerngebiete MK1 und MK2 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 können.

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Heraustreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze hinaus in den Baugebieten MK1 und MK2 bis zu den nachfolgenden genannten Maßen allgemein zulässig:

Balkone sind bis zu den Maßen von 1,50 m Tiefe und 7,50 m Breite außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Zwischen den Punkten A und B sind Überschreitungen bis zu einem Maß von 3,00 m Tiefe zulässig. Zwischen den Punkten C und D sowie zwischen den Punkten E und F sind Überschreitungen bis zu einem Maß von 2,50 m Tiefe zulässig.

Die Anlage einer Laderampe mit Überdachung ist allgemein zulässig im Bereich zwischen den Punkten A und G in einer Tiefe bis zu einem Maß von 4,00 m außerhalb der Baugrenze.

3. Verfahrensübersicht

01.06.1995	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ im Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
10.10.1995	Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“
17.08.1996	Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses
14.10.1996 - 25.10.1996	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung und öffentliche Anhörung am 24.10.1996
07.04.1998	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
27.03.2000	Beschluss zur 1. Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
12.12.2003	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
15.12.2003 - 23.01.2004	Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“
09.03.2004	Beschluss zur 2. Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
16.03.2004	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

- 22.03.2004 - 30.04.2004 2. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“
- 08.06.2004 Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“
- 19.07.2004 Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ durch den Rat der Stadt Hückeswagen
- 24.11.2005 Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 19.07.2004 zum Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ durch den Rat der Stadt Hückeswagen
- Beschluss zur 3. Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
3. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“
- Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
- Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“
- Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ durch den Rat der Stadt Hückeswagen

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Föderalismusreform-Begleitgesetzes vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098, 2099)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 332, 341)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666)

Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1989 (GV. NW. S.485, ber. S. 648)

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 1980 S. 568) zuletzt geändert am 17.12.2003 (GV. NRW. 2003 S. 808)

Landesforstgesetz (LfoG) vom 24.04.1980 (GV. NRW. 1980 S. 546) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 09.05.2000 (GV.NRW. 2001 S. 702)

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln vom 19.07.2006 (GV. NRW S. 331) und vom 02.08.2006 (GV. NRW S. 359)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 03.05.2005 (GV NRW S. 463)

Hückeswagen, den 12. Dezember 2006

Im Auftrag

.....
Andreas Schröder