

Stadt Hückeswagen

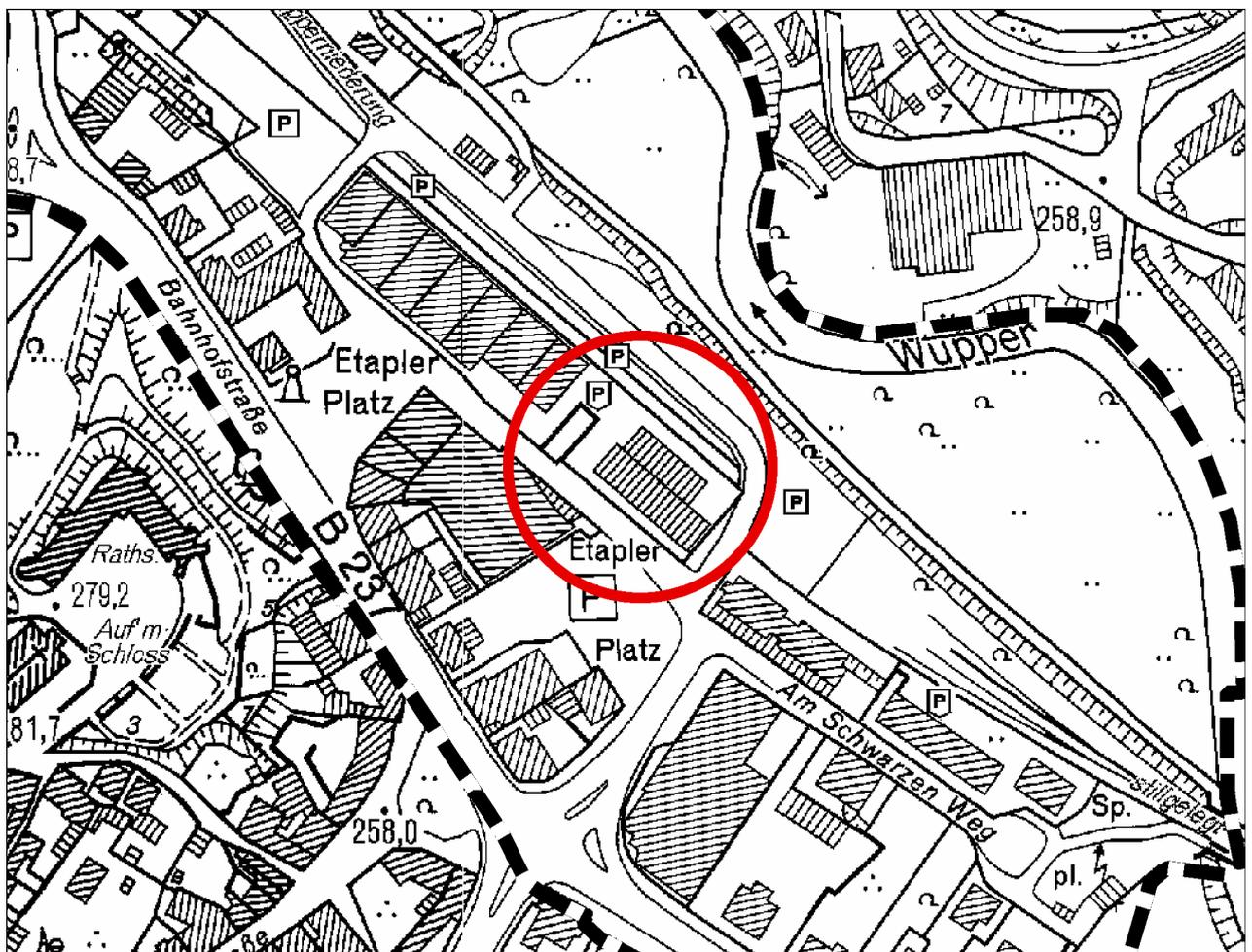
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 54

„Etapler Platz“

- Änderungsbereich Raiffeisenmarkt-



Begründung

Stand: 12. April 2007

Inhalt

1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2	Lage und Umfang der Änderung	2
1.3	Planungsgeschichte und Ziele	2
2	Planinhalt.....	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
3.	Verfahrensübersicht	4
4.	Rechtsgrundlagen.....	5

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet liegt im Bereich 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 die 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 2. 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 19.07.2004 durch einen Beschluss des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Satzungsbeschluss formell wieder aufgehoben. In der Sitzung des Rates der Stadt Hückeswagen am 15.12.2006 soll eine erneute, dritte Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen werden.

1.2 Lage und Umfang der Änderung

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ in der 3. Offenlage beziehen sich auf die markierten Baugrenzen MK1 und MK2 innerhalb des Geltungsbereiches. Die Fläche, Flurstücke 439, 440, 441, 442, 443 und 444, Gemarkung Hückeswagen Flur 3 befindet sich südlich der geplanten Stadtstraße auf dem heutigen Gelände des Raiffeisenmarktes. Die Die Bauflächen liegen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kreisverkehr der Stadtstraße, der die Anbindung an den Etapler Platz herstellt.

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 seniorengerechte 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, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

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 wird eine Anzahl von zwei Vollgeschossen zugelassen, für MK2 vier Vollgeschosse.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 BauNVO werden für die Baugebiete 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.

Zwischen den Punkte der markierten Baugrenze A-B sind Vordächer bis zu einem Maß von 3,00 m Tiefe zulässig, ebenfalls zwischen den Punkten der markierten Baugrenzen C-D und E-F bis zu einem Maß von 2,50 m. Balkone sind bis zu den Maßen von 1,50 m Tiefe und 7,50 m Breite zulässig. Die Anlage einer Laderampe ist allgemein zulässig im markierten Bereich A-B 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 Planung, Wirtschaftsförderung
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
06.11.2003	Beschluss zur 1. Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr
12.12.2003	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
15.12.2003 - 23.01.2004	Auslegung des Bebauungsplanes
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
08.06.2004	Empfehlung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr 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
15.12.2006	Beschluss zur 3. Auslegung des Planentwurfes durch den Rat der Stadt Hückeswagen
	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
	Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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)

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

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 6 des Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung und zur Änderung anderer Gesetze vom 16. Dezember 2004 (GVBl. NRW S. 766)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Achten Zuständigkeitsanpassungsverordnung am 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

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)

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 100 des Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an den Euro in Nordrhein-Westfalen (EuroAnpG NRW) am 2. September 2001 (GV NRW S. 708)

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)

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

Hückeswagen, den 12. April 2007
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder