



Schloss-Stadt Hückeswagen

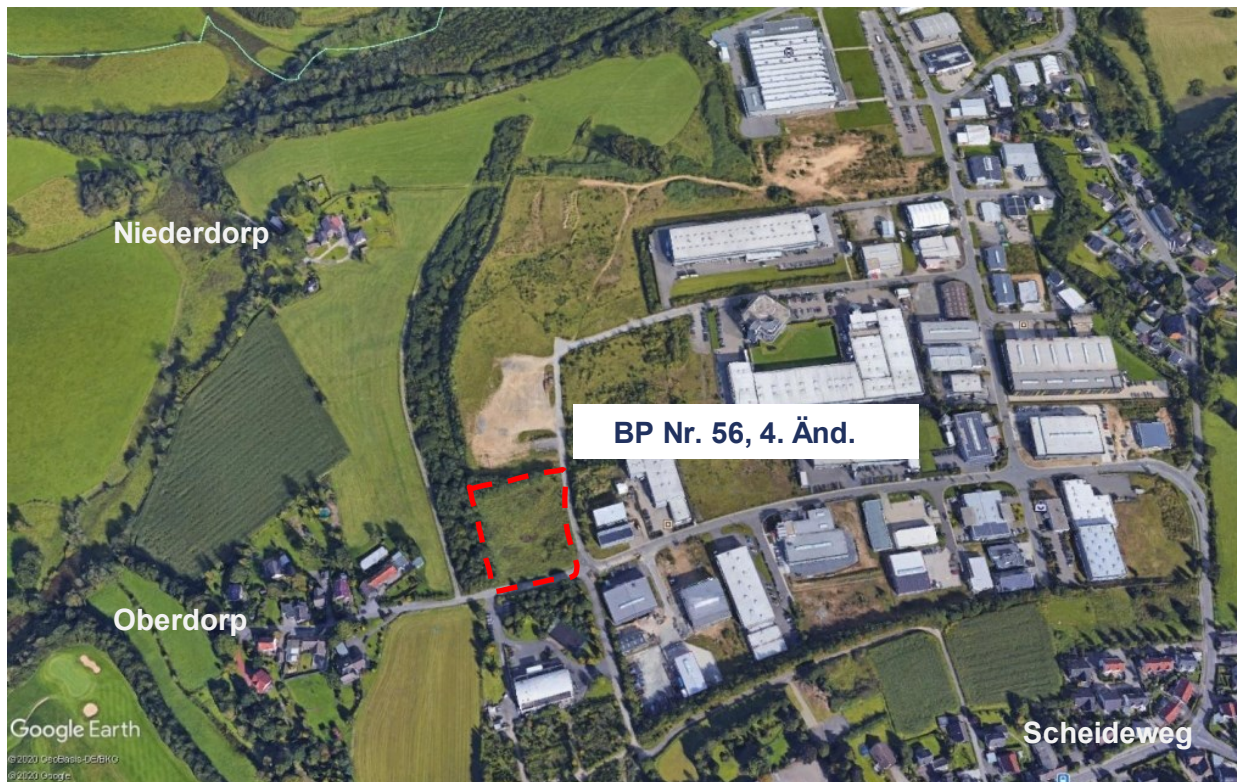
Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung

„Winterhagen-Scheideweg“

Haupt- und Finanzausschuss, 03. Dezember 2020

Anlass und Zielsetzung

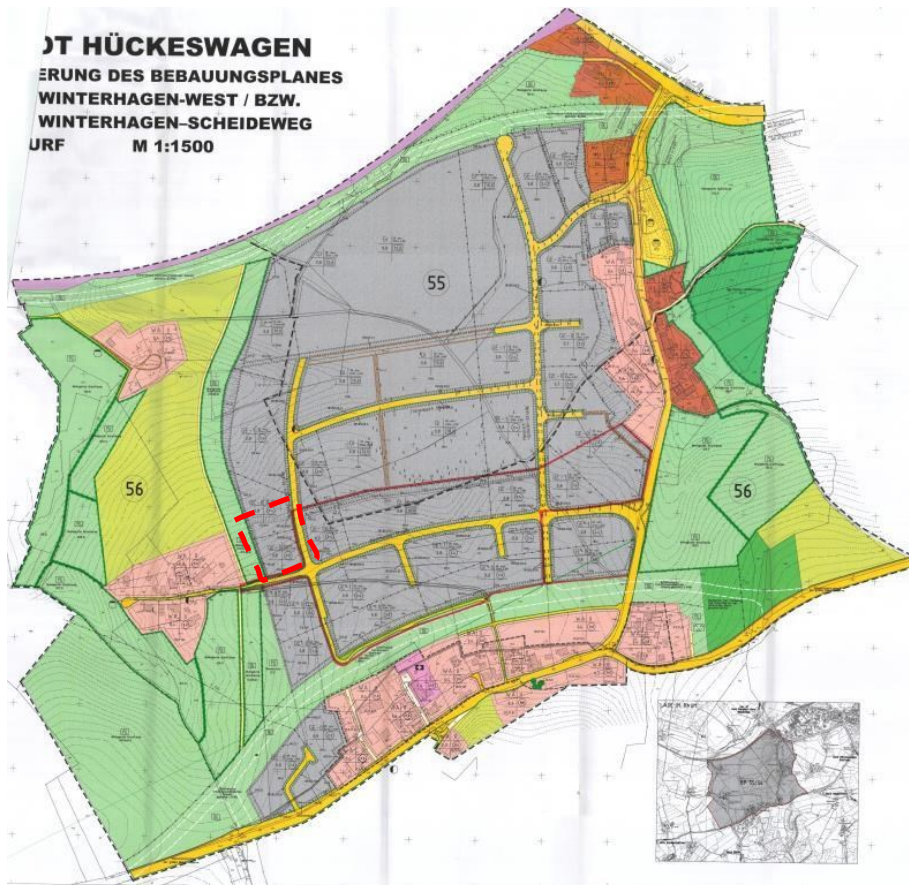
Örtlichkeit



Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplans BP Nr. 56
– Änderung der zulässigen Nutzung „Gemeinbedarf“ in „Gewerbegebiet“

Anlass und Zielsetzung

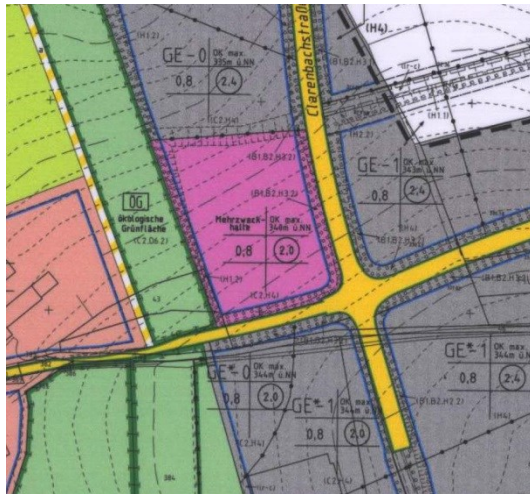
Erfordernis der Planung



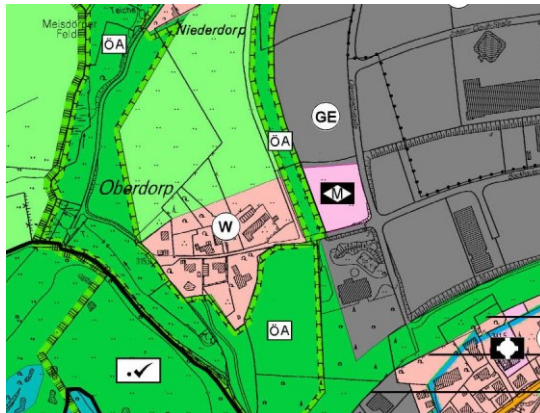
Das betreffende Grundstück war im Bebauungsplan BP 56 (Urfassung) als Gewerbegebiet festgesetzt.

Anlass und Zielsetzung

Erfordernis der Planung



Da dort die Errichtung und Nutzung einer Gemeindehalle der Evangelischen Gemeinschaft Hückeswagen geplant war, wurde mit der 1. Änderung des BP 56 (Jahr 2001) für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.



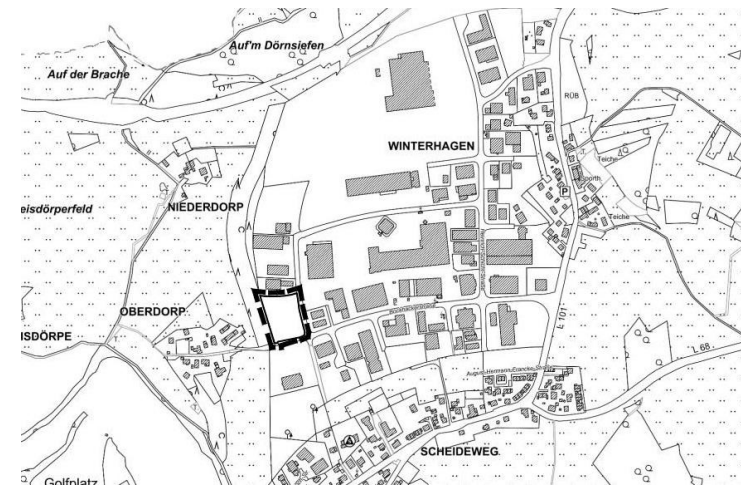
Darstellung des Flächennutzungsplans 2004

Anlass und Zielsetzung

Erfordernis der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich:

- Die Errichtung einer Gemeindehalle ließ sich bis in die heutige Gegenwart nicht realisieren und wird zukünftig nicht mehr weiterverfolgt.
- Aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb des Gewerbegebietes „Winterhagen-Scheideweg“ und der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken soll eine gewerbliche Nutzung wieder ermöglicht werden.



Anlass und Zielsetzung

Planverfahren

Voraussetzungen für Planverfahren nach **§ 13a BauGB** (Bebauungspläne der Innenentwicklung):

- Der BP Nr. 56, 4. Änderung dient der Innenentwicklung
- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt unter dem im BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² bis weniger 70.000 m²
- Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Es werden keine Schutzgüter / Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass zur Vermeidung von schweren Unfällen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie das Abstandsgebot aus § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten ist.

Anlass und Zielsetzung

Planverfahren

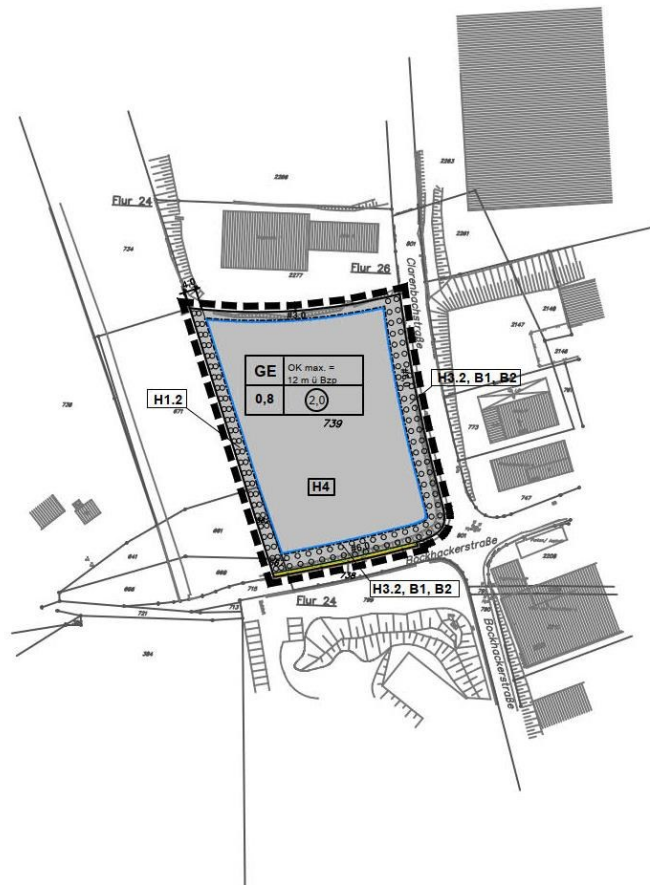
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** (Bebauungspläne der Innenentwicklung):

- Umweltprüfung (Umweltbericht) nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich – gleichwohl sind die Umweltbelange zu berücksichtigen
- Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig – kein Ausgleichserfordernis
- Da die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes von der Darstellung im FNP (Gemeinbedarfsfläche) abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlass und Zielsetzung

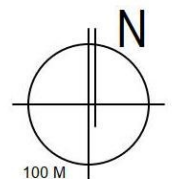
Rahmenbedingungen und Planungsziel

- **Verkehrliche Erschließung** ist gemäß den Festsetzungen des BP Nr. 56 hergestellt.
- Das Plangebiet ist an die technische Infrastruktur für **Versorgung** (Strom, Wasser, Gas) und **Entsorgung** (Niederschlagswasser, Schmutzwasser, Abfallentsorgung durch BAV) angebunden.
Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von **Schutzgebieten** (Landschaft, Wasser, Überschwemmungsgebiet)
- Keine Vorkommen von **Altlasten** bekannt
- Keine **Biotopkatasterflächen**
- Es werden keine **artenschutzrechtlichen** Verbotstatbestände ausgelöst
(*Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum BP Nr. 56, 4. Änderung*)
- Es sind keine wesentlich störende **Lärmimmissionen** durch aktuelle Nutzung (Grünland, Gewerbenutzung und Verkehr im Umfeld) bekannt.
- Keine **Baudenkmale, Bodendenkmale** nicht bekannt.
- **Ziel: Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen an den Immissionsschutz**



M 1:200

0 10 50 100 M



Teil A: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (max.)

2,0 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

OK_{max} Oberkante, max. Höhe ü. Bezugspunkt Bzp

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

H1.2, H3.2, B1, B2
Maßnahmen gemäß textliche Festsetzung Nr. 4.1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude

Böschung

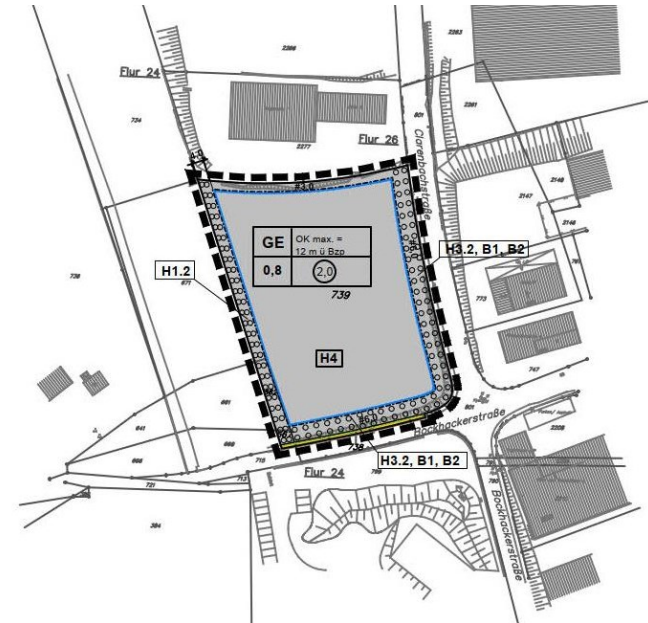
Mauer

Zaun

Entwurf Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung

Art der zulässigen Nutzungen

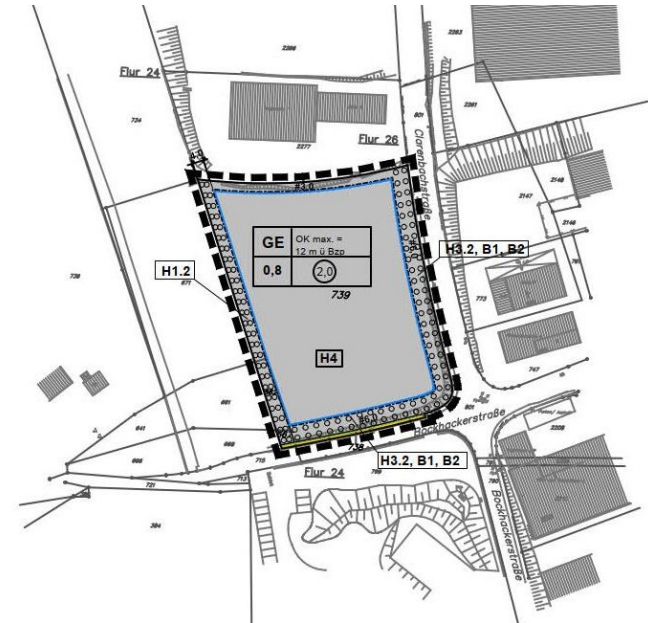
- **Im Gewerbegebiet** sind nur solche Betriebe, betriebsteile und Anlagen zulässig, die durch Immissionen das Wohnen nicht wesentlich stören
- **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.



Entwurf Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung

Art der zulässigen Nutzungen

- Nicht zulässig:
 - Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher (ausgenommen Annexhandel)
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
- Alle Anlagen nicht zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden. Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-Leitfaden)



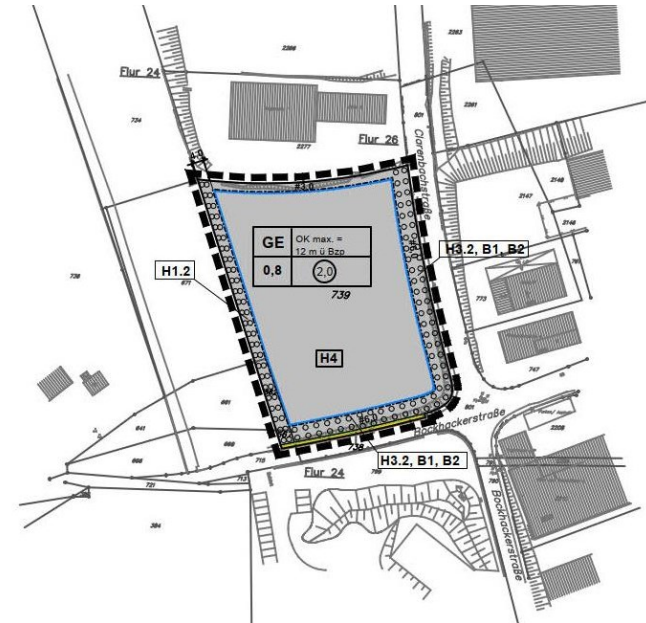
Entwurf Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung

Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl GRZ 0,8**
- **Geschossflächenzahl GFZ 2,0**
- **Zulässige Höhe** über Bezugspunkt (öffentliche Verkehrsfläche) max. 12 Meter. Überschreitungen ausnahmsweise möglich. Höhenfestsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen wie z. B. Schornsteine, WE-Anlagen, Antennenanlagen.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen:

Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

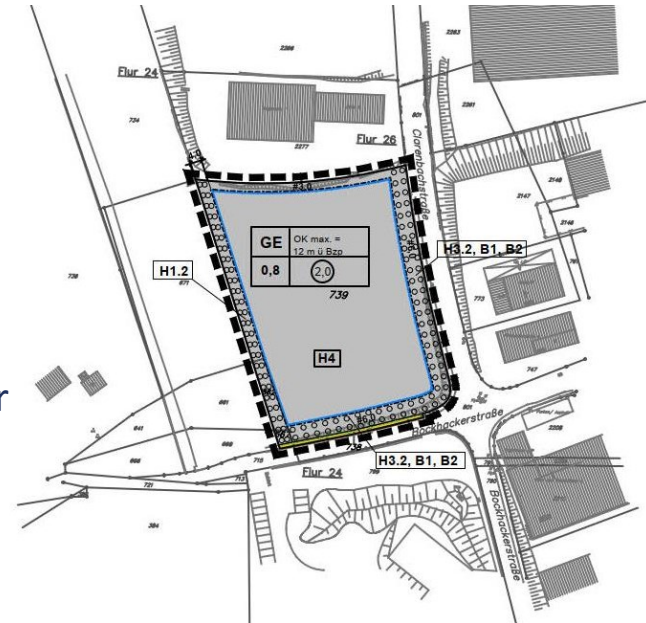


Entwurf Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung

Natur und Landschaft

Im Wesentlichen werden die für das Plangebiet bereits bestehenden Festlegungen zur Bepflanzung in diesen Bebauungsplan übernommen. Diese sind:

- Strauchpflanzungen mit großkronigen Einzelbäumen an der westlichen Grundstücksgrenze („H1.2“)
- Anpflanzen von Bäumen mit Unterwuchs entlang der Erschließungsstraßen („H3.2“)
- Zulässigkeit von Unterbrechungen der Pflanzflächen für Grundstückzufahrten
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb dieser Pflanzflächen mit Nachweis von adäquaten Pflanzflächen innerhalb des Betriebsgrundstücks.
- Gliederungsgrün – mind. 1,50 m breite Pflanzstreifen zwischen aneinandergrenzende Betriebsgrundstücke



Entwurf Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung

Umweltbelange

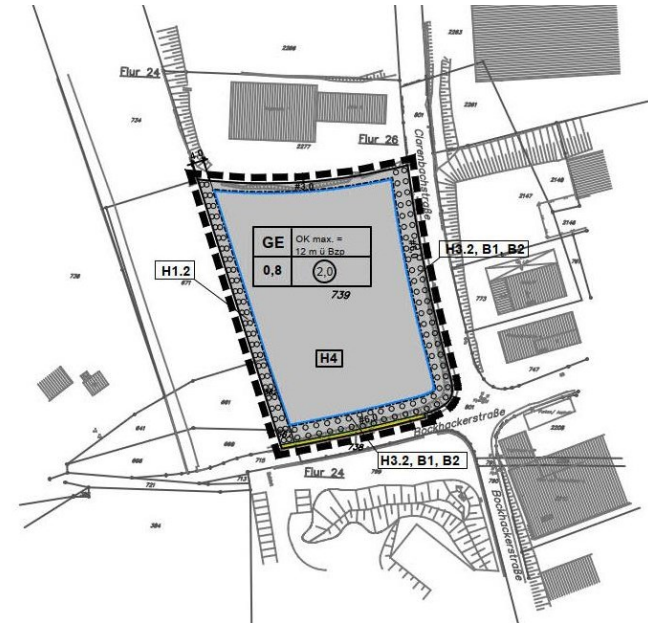
- Grundsatz sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Landschaft, Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter, mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle von zulässigen Vorhaben im Plangebiet).
- Der Bebauungsplan steht den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da es sich um eine Planungssicherung eines unbebauten Innenbereichs handelt und somit keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.
- Die mögliche Nutzung von Solarenergie im Plangebiet sowie Festlegungen zu Bepflanzungen sind Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.



Entwurf Bebauungsplan Nr. 56, 4. Änderung

Hinweise

- Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln
 - Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern
 - Artenschutz – Bauzeitenregelung / Rodungen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig
 - Die Verwendung von sickerfähigen Befestigungsmaterial, z.B. Sickerpflaster bei Stellplätzen, Hofflächen ist bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.
-
- Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der Entwässerungssatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

