

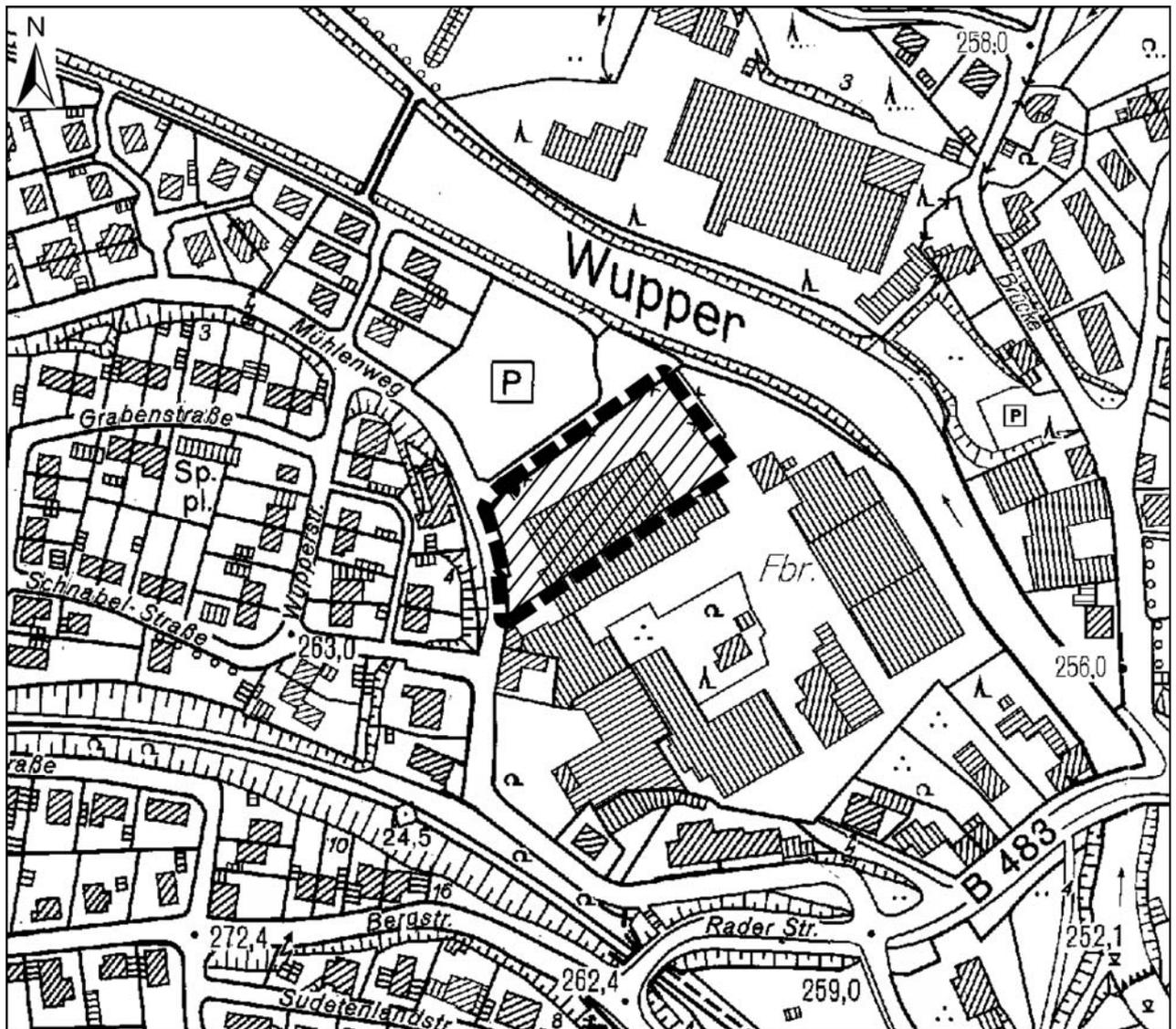
Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Mühlenweg“

Begründung



Maßstab 1 : 2.500

- Entwurf -

Stand: 10. August 2007

Inhalt

1. Gegenstand der Planung.....	2
2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	3
3. Planinhalt.....	4
3.1. Art der baulichen Nutzung	4
3.2. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	5
5. Verfahrensübersicht	5
6. Rechtsgrundlagen	5

1. Gegenstand der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Mühlenweg“ ist seit dem 06.07.1986 rechtswirksam. Das im Plangebiet befindliche Unternehmen hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung verzeichnen können. Zahlreiche Um- und Neubauten im Betriebsgelände ermöglichten ein kontinuierliches Wachsen der Firma.

Noch im Jahr 2007 soll ein unmittelbar am Mühlenweg und an der Zufahrt zum Wanderparkplatz, die gleichzeitig Zufahrt in das Betriebsgelände ist, befindliches Gebäude erweitert werden. Teilweise ist eine Erweiterung der Halle, teilweise die Errichtung eines Dachüberstandes beabsichtigt. Diese Erweiterungen ragen deutlich über die im alten Plan festgesetzte Baugrenze hinaus und befinden sich somit zum Teil auf den bislang nicht überbaubaren, als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen.

Ziel dieses Verfahrens ist es, durch eine Erweiterung der Baugrenzen bis an die Zufahrt zum Wanderparkplatz und an den Mühlenweg die Nutzbarkeit des vorhandenen Betriebsgeländes zu erhöhen, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum oder weitere angrenzende Nutzungen einzugreifen. Dabei soll die Art der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierfür ist Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da wie beschrieben lediglich die Baugrenze in zwei Richtungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis an die Betriebsgrundstücksgrenzen verschoben werden soll, sind die Grundzüge der Planung unberührt und somit ist das vereinfachte Verfahren anwendbar.

Weitere Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, durch das Änderungsverfahren begründet werden soll, und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flächen mit einer gemeinschaftlichen Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB). Auch diese Voraussetzung sind erfüllt, da es sich wie beschrieben lediglich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebshalle handelt auf Flächen, die bislang als Gewerbegebiet festgesetzt sind und zum Betriebsgelände gehören.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Dies wird in diesem Änderungsverfahren auch getan, frühzeitige Beteiligungsverfahren finden daher nicht statt.

Die Öffentlichkeit soll in Form einer regulären Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von einem Monat über die Planung informiert werden, die Behörden werden in der üblichen Form durch Anschreiben mit Planunterlagen über die Änderung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird lediglich der Oberbergische Kreis als Behörde (ehemalig Träger öffentlicher Belange) um Stellungnahme gebeten.

Umweltprüfung, Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung über die Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen werden im vereinfachten Verfahren nicht erstellt, die Pflicht zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB entfällt ebenso.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 37, rechtswirksam seit 06.07.1986, umfasst unter anderem einen Teil des Betriebsgeländes der Firma Pflitsch. Da er das Betriebsgelände nicht vollständig umfasst und die getroffenen Festsetzungen dem Rechtsstand von Mitte der Achtziger Jahre im 20. Jahrhundert entspricht, ergibt sich eine grundsätzliche Notwendigkeit, einen neuen Bebauungsplan für das gesamte Betriebsgelände aufzustellen. Diese Neuaufstellung wird parallel zu diesem Verfahren eingeleitet. Dennoch erfordert es der Betriebsablauf und die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens, dass die geplante Gebäudeerweiterung in Kürze umgesetzt werden kann – ein Warten auf den neuen Bebauungsplan scheidet daher aus betrieblichen Gründen aus. Stattdessen wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Neuaufstellung einfließen werden.

Der Geltungsbereich der Änderung verläuft vom Schnittpunkt des Betriebsgeländes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Mühlenweg den Mühlenweg entlang, weiter entlang der Betriebsgrenze an der Zufahrt zum Wanderparkplatz bis zur Betriebseinfahrt, entlang der Betriebseinfahrt auf einer Länge von 40 m, von dort im rechten Winkel Richtung Mühlenweg bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und von dort weiter bis zum Ausgangspunkt.

Die eingefügte Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2004 zeigt den Zustand.



3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im geltenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert beibehalten. Darüber hinaus ist ein Teil der Fläche im Kurvenbereich zwischen Mühlenweg und Zufahrt zum Wanderparkplatz mit einem Pflanzgebot belegt. Auch diese Festsetzung wird nicht verändert.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als zweigeschossig, bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht verändert.

Die Baugrenze verläuft im geltenden Bebauungsplan nicht parallel zur Zufahrt zum Wanderparkplatz. Auf Höhe des Wendehammers ist sie von der Straßenverkehrsfläche um rund 12,5 m zurückgesetzt, nahe der Einmündung zum Mühlenweg hat sie einen Abstand von rund 5 m. Der Abstand der Baugrenze vom Mühlenweg beträgt je nach Standort 8 bis 12 m.

Diese Baugrenzen sollen im Änderungsverfahren bis an die Betriebsgrenze und damit bis an die öffentliche Verkehrsfläche verschoben werden. Es ist damit die Voraussetzung für die Zulässigkeit einer straßenbegleitenden Bebauung geschaffen. Diese straßenbegleitende Bauweise findet sich in unmittelbarer Nachbarschaft an mehreren Stellen, so dass städtebauliche Gründe nicht gegen die Erweiterung der überbaubaren Fläche sprechen.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Planänderung werden weder Art der baulichen Nutzung noch Geschossigkeit, Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl verändert. Das Gelände stellt sich als fast vollständig versiegelt dar, es ist vollständig Bestandteil des intensiv genutzten Betriebsgeländes.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche hat daher keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne eines Eingriffs in den Naturhaushalt, der nicht bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan zulässig ist. Ein Ausgleich ist folglich nicht zu erbringen.

5. Verfahrensübersicht

27.08.2007 Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Mühlenweg“

Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Mühlenweg“

27.08.2007 Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Empfehlung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr zum Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Mühlenweg“

Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Mühlenweg“

6. 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)

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 10. August 2007
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder