VDH

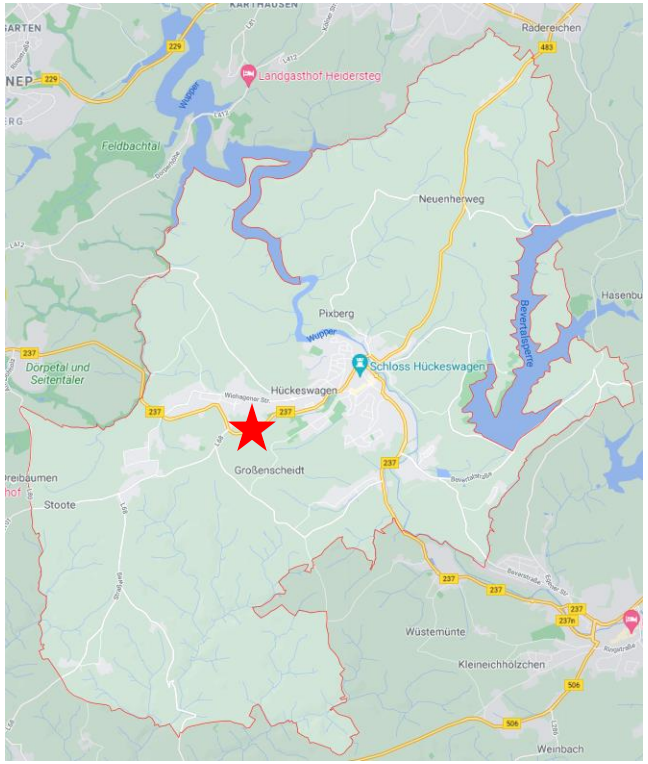
Bebauungsplan Nr. 80 „Am Grünenthal“

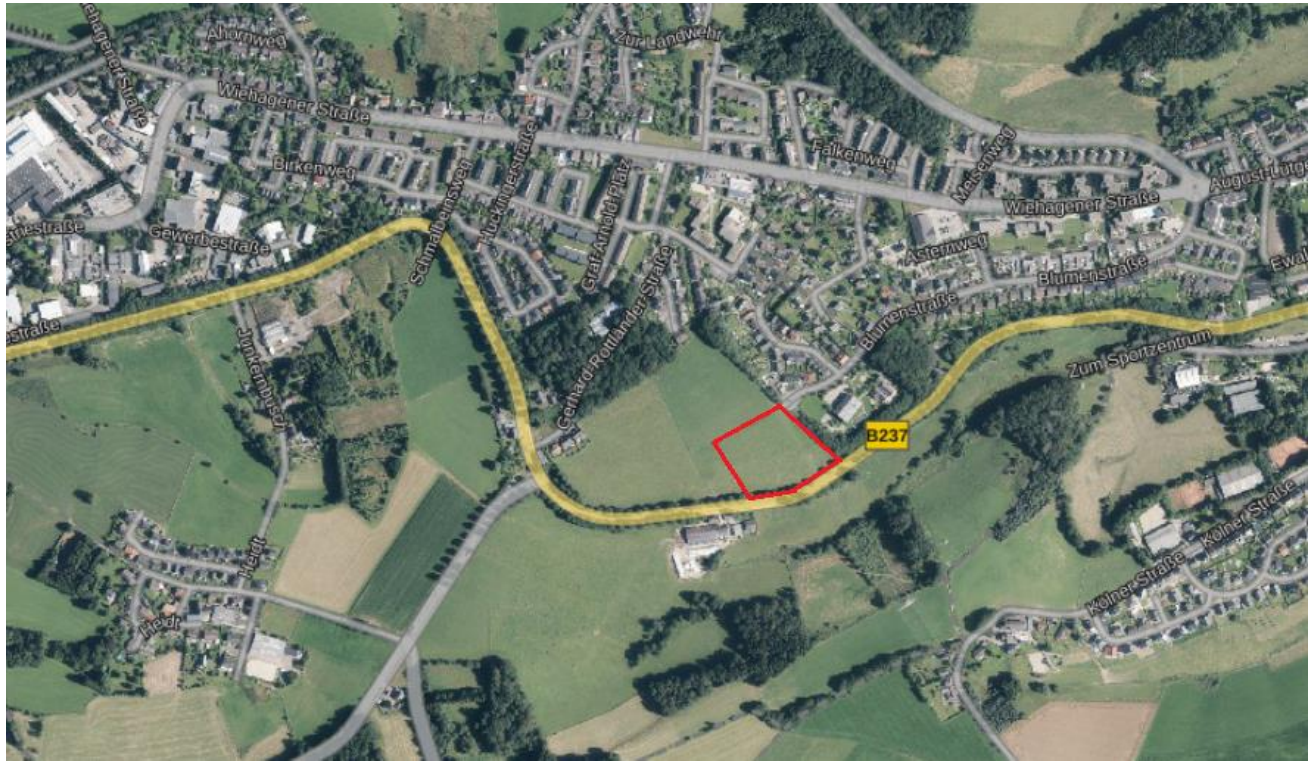
Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung und Wirtschaftsförderung
18. Mai 2021

Inhalt

- Einordnung und Planungsziel
- Vorentwurf des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen
- Gutachten

Einordnung





- das Plangebiet.....
  - befindet sich im westlichen Bereich der Schloss-Stadt Hückeswagen,
  - besitzt eine Größe von ca. 12.200 m² und fällt von Norden nach Südosten von ca. 330 m NHN auf ca. 317 m NHN ab,
  - ist nördlich und westlich von landwirtschaftlichen Flächen, östlich von der Bebauung Wiehagens (Grundschule) und südlich von der B 237 umgeben.

Planungsziel / städtebauliches Konzept

- bestehender Edeka-Markt soll kurz- bis mittelfristig schließen,

→ nicht marktgängig u. keine Erweiterungsmöglichkeiten,

- Verlagerung zur langfristigen Sicherstellung der Nahversorgung in Wiehagen erforderlich,
- gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt lediglich das Plangebiet zur Ansiedlung eines LVS in Frage,
- zur Schaffung des Planrechts ist die Aufstellung eines B-Planes erforderlich,
- EDEKA (VKmax: 1400 m²) + Bäcker (VKmax: 150 m²),
- Erschließung u. Anlieferung im Nordwesten,
- vorgelagerte Stellplatzfläche (ca. 135 Stck.),
- Treppenanlage zur fußläufigen Anbindung der Blumenstraße.

Verkaufsfläche Vollsortimenter
ca. 1.400 qm
+150 qm VK Bäcker
OKFF +328,00
Stellplätze
ca. 116 Stück
Neuhönkeswegen
Flur 19
Hönkeswegen
Flur 19
Blumenstraße
Fliederweg
N

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Grünenthal“ (Vorentwurf)

SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN

Bebauungsplan Nr. 80 Ortschaft Wiehagen "Am Grünenthal"

- Vorentwurf -

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO): Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel «Nahversorgung» (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortiment) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 qm und maximal 1.400 qm zulässig. Zudem sind Backshops mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 qm zulässig.

Zulässig in der Hauptnutzung sind nahversorgungsgerichtete Sortimente (Kernsortiment), die für die Grundversorgung der Bevölkerung und Zentrenkonzepte der Schloss-Stadt Hückeswagen (2011) eine hohe Relevanz aufweisen:

- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.11.1, WZ 47.2)
- Gesundheit, Körperpflege (WZ 47.73.0, WZ 47.74.0, WZ 47.75.0)
- Apotheke (WZ 47.73.1)
- Sanitätshäuser, orthopädische Artikel (WZ 47.74.0)
- Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)

Zulässig sind auch zentrenrelevante oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Hückeswagener Sortimentsliste" auf bis zu 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe des geplanten Lebensmittelvollsortiments wird auf 8,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere OK Endausbau der Straßenachse im Eingangsbereich der BP = 326,00 m üNHN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches, (hier: Attika) Oberkante der Attika.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (wie, Schornsteine, Belüftungsanlagen, Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 3 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder ähnliche, untergeordnete Bauteile bis zu 3 m zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Die den Verkehrsflächen zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist neben den Stellplätzen auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

a) Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m ab dem Äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 237 wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die ausnahmsweise festgesetzte Bereiche sind von Anbauverbotszone aufgehoben. Auch Nebenanlagen sind über Hilfte von 80 cm dauerhaft fernzuhalten.

b) Sichtdreieck

Die ausnahmsweise festgesetzte Bereiche sind von dichtbewachsenen Anlagen (außer Anpflanzungen) und sonstigen Anlagen von über Hilfte von 80 cm dauerhaft fernzuhalten.

2 Nachrichtliche Übernahme

2.1 Hochspannungsfreileitung

Der Verlauf der 220/380kV-Hochspannungsfreileitung Ronsdorf – Borbig mit Achse und äußeren Leiterseilen wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.2 Sichtdreiecke

Die Bereiche der Sichtdreiecke, die außerhalb des Geltungsbereiches und somit der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (s) sichtdreieck), werden nachrichtlich übernommen.

3 Hinweise

3.1 Artenschutz (Baufeldfreimachung)

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder aber Zerstörung von Gelegen gemäß Bundesrecht (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Sollte die Baufeldfreimachung und nach Ende Februar erfolgen, ist eine Brutgebiete Besiedelung durch Brüten, Sollte im Rahmen dessen die Brutstätte festgestellt werden, bricht der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Bodendenkmäler

Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-Planierungs- und Erschließungsarbeiten wird auf die Meldung von Bodenfunden gemäß § 15 DSchG NW und auf die Anzeigepflicht bei der Schloss-Stadt Hückeswagen (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.

3.3 Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des landschaftlichen Fachbeitrages wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren veröffentlicht.

4 Anhang

Hückeswagener Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung)

- Nahrungs- und Genussmittel
  - 47.11 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
  - 47.2 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
- Gesundheit, Körperpflege
  - 47.74 Einzelhandel mit medizinischen Erzeugnissen und Hörgeräten (nur nur Hörgeräte)
  - 47.75 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (nur nur Parfümerieartikel)
  - 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (nur nur Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
- Bücher
  - 47.61 Einzelhandel mit Büchern, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (nur nur Bücher)
- Zeitungen, Zeitschriften
  - 47.62 Einzelhandel mit Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung)

- Bücher
  - 47.61 Einzelhandel mit Büchern
  - 47.76.2 Antiquitäten

- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroorganisationsmittel (Papier- und Bürobedarf)
  - 47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
  - 47.76.3 sonstiger Fachhandelssortiment, anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büroservice)
- Geschenkartikel, Souvenirs
  - 47.78.9 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur kosmetisches Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
- Optik, Hörgeräteakustik
  - 47.78.1 Augenoptiker (hier nur Akustiker)
- Erwachsenenbildung (inkl. Sprach-, Arbeitsschutz und Berufsbildung)
  - 47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
  - 47.72.1 Einzelhandel mit Schuhen
  - 47.72.2 Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
- Foto, Bekleidung, Kurzwaren, Schreibwaren, Handarbeiten
  - 47.76.9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern (hier nur Bekleidung)
  - 47.59.9 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Kurzwaren, Schreibwaren u. Handarbeitsbedarf, Meterwaren für Bekleidung)
- Uhren/Schmuck
  - 47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
- Sportartikel
  - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikel ohne Campingmöbel (hier ohne Campingmöbel u. Reisegepäcktaschen)
  - 47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
- Erotikartikel, Sexshops
  - 47.85.0 Einzelhandel mit Sexshops
  - 47.76.3 sonstiger Fachhandelssortiment, anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Handarbeitsartikel u. Modellbau)
  - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikel ohne Campingmöbel (hier nur Angelsportzubehör)
  - 47.76.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Briefmarken u. Münzen)
  - 47.76.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
- Elektrohaushaltsgeräte
  - 47.54.0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte)
- Unterhaltungselektronik, Musik, Video
  - 47.63.0 Einzelhandel mit Tonträgern (hier nur Tonträger)
  - 47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
  - 47.59.9 Einzelhandel mit sonstigen Ton- und Bildträgern
- Leuchten, Lampen
  - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Leuchten, Lampen)
- Computer und Zubehör
  - 47.41.0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
- Foto
  - 47.79.9 Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (hier ohne Augenoptiker)
- Telekommunikationstechnik
  - 47.42.0 Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
- Haushaltswaren (inkl. CPK, Geschenkartikel)
  - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier ohne Einzelhandel mit Bastelbedarf für den Garten, Möbel u. Gegenständen für Garten u. Camping, Kühl- u. Gefriergeräten)
  - 47.76.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Geschenkartikel)
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
  - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Haus-/Bett-/Tischwäsche)
- Heimtextilien/Gardinen, (ohne abgrenzte Teppiche und Läufer)
  - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Vorhänge und abgrenzte Teppiche und Läufer)
  - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. a.)
  - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Wohnmöbel (einschließlich Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)
  - 47.76.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hier nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
  - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Holz-, Korb-, Flecht- oder Korbwaren)
  - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Antiquitäten)

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung)

- Bau- und Gartenmarktsortimente
  - 47.52.1 Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
  - 47.52.3 Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
  - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
  - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Bastelbedarf für den Garten, Möbel u. -gegenstände für Garten u. Camping, Kühl- u. Gefriergeräten)
  - 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
- Kfz und Kraftfahrzeugteile
  - 45.32.0 Einzelhandel mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör
  - 45.40.0 Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (hier nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
- Zoologischer Bedarf
  - 47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
- Sportartikel
  - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikel ohne Campingmöbel (hier nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne allgemeine Sportartikel)
- Elektrogroßgeräte
  - 47.54.0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrogroßgeräte)
- abgrenzte Teppiche und Läufer
  - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur abgrenzte Teppiche und Läufer)
  - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Möbel
  - 47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inkl. antiker Möbel und Bauernmöbel, Kücheneinbauten)
  - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Garten- u. Campingmöbel)
  - 47.76.3 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern (hier nur Möbel)
  - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Möbel)
  - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Matratzen und Bettwaren o.ä., Gardinen und Kissen)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2020 (GV. NRW. S. 918).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW). In der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

80 Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 334 m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen i.v.m. über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Einfahrtsbereich (private Zufahrt)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdische Lage

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, hier Anbauverbotszone und Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

Gebäude

Durchfahrt, Arkade

FD Flachdach

II Anzahl der Vollgeschosse

Flurkarte

Flurstücksgrenze

1825 Flurstücksnummer

93,59 vorh. Höhen

Längenmaß

Parallelmaß

Winkelmaß

BP = 326 m üNHN Höhenbezugspunkt

Übersicht (ohne Maßstab)

Quelle: Eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32392_5608, Katasterämter Oberbergischer Kreis, Herstellungsjahr der Rasterdaten: 2019 (DGK5 Rheinland-Nord) vom Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 27.08.2019 über https://www.bezreg-koeln.nrw.de.

SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN
Bebauungsplan Nr. 80
"Am Grünenthal"
Ortschaft Wiehagen
- Vorentwurf -

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97219 0

Az.:	PM-8-18-46-BP-01-04	Maßstab:	1 : 500	Stand:	11.05.2021
bearbeitet:	Mahmout/Straube	gezeichnet:	Nowak		

Projekt: VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH

1. Aufstellung: Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung: Der Vorentwurf dieses Planes hat zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

3. Änderungsbeschluss: Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Satzungsbeschluss: Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planzeichnung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den Ratsbeschlüssen übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Planunterlage: Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Preinen mit Stand vom Mai 2018 erstellt.

6. Bekanntmachung der Aufstellung: Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

7. Öffentliche Auslegung: Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... zu dieser Planung zu äußern.

8. Öffentliche Auslegung: Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

9. Bekanntmachung: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

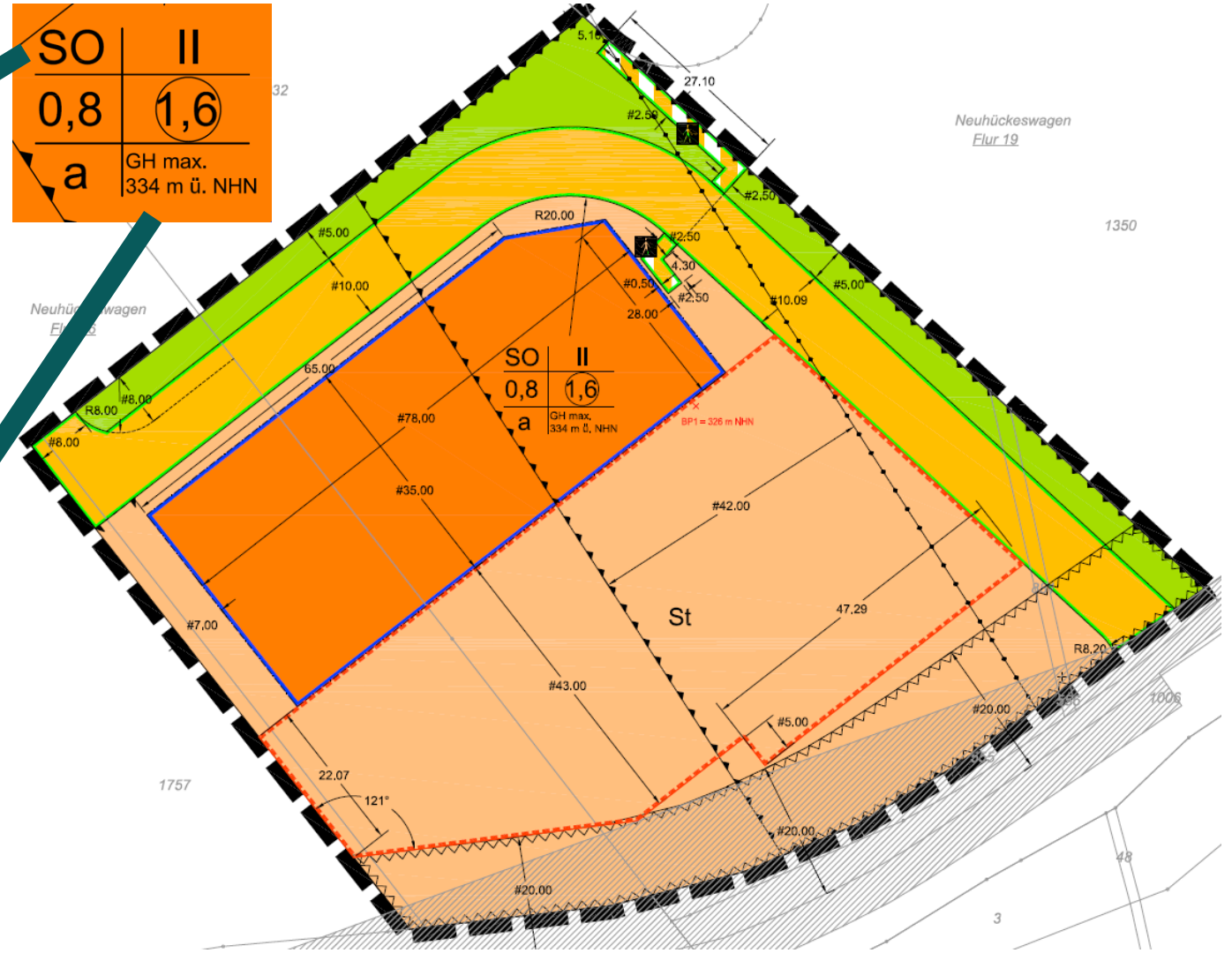
Art der baulichen Nutzung; hier: Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Nahversorgung –

Zulässig....

- sind großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 1.400 m² VK + Bäckerei bis 150 m² VK,
- ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. „Hückeswagener Sortimentsliste“
- sind auch zentrenrelevante oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gem. „Hückeswagener Sortimentsliste“ auf bis zu 20 % der GesamtVK.

Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale zulässige GH wird auf 8,00 m ü. OKFF festgesetzt.
- Ausnahme: Überschreitung für technische Anlagen (bzw. Belüftungsanlagen etc.) um max. 3,00 m.



Festsetzungen des Bebauungsplanes

Überbaubare Grundstücksfläche

Ein Überschreiten durch Vordächer, Treppen, Rampen etc. ist um bis zu 3,00 m zulässig.

Flächen für Stellplätze

Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen zulässig.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbotszone:

20 m ab den äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Sichtdreieck:

ist von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Grünenthal“ (Vorentwurf)

Hinweise des Bebauungsplanes

Artenschutz

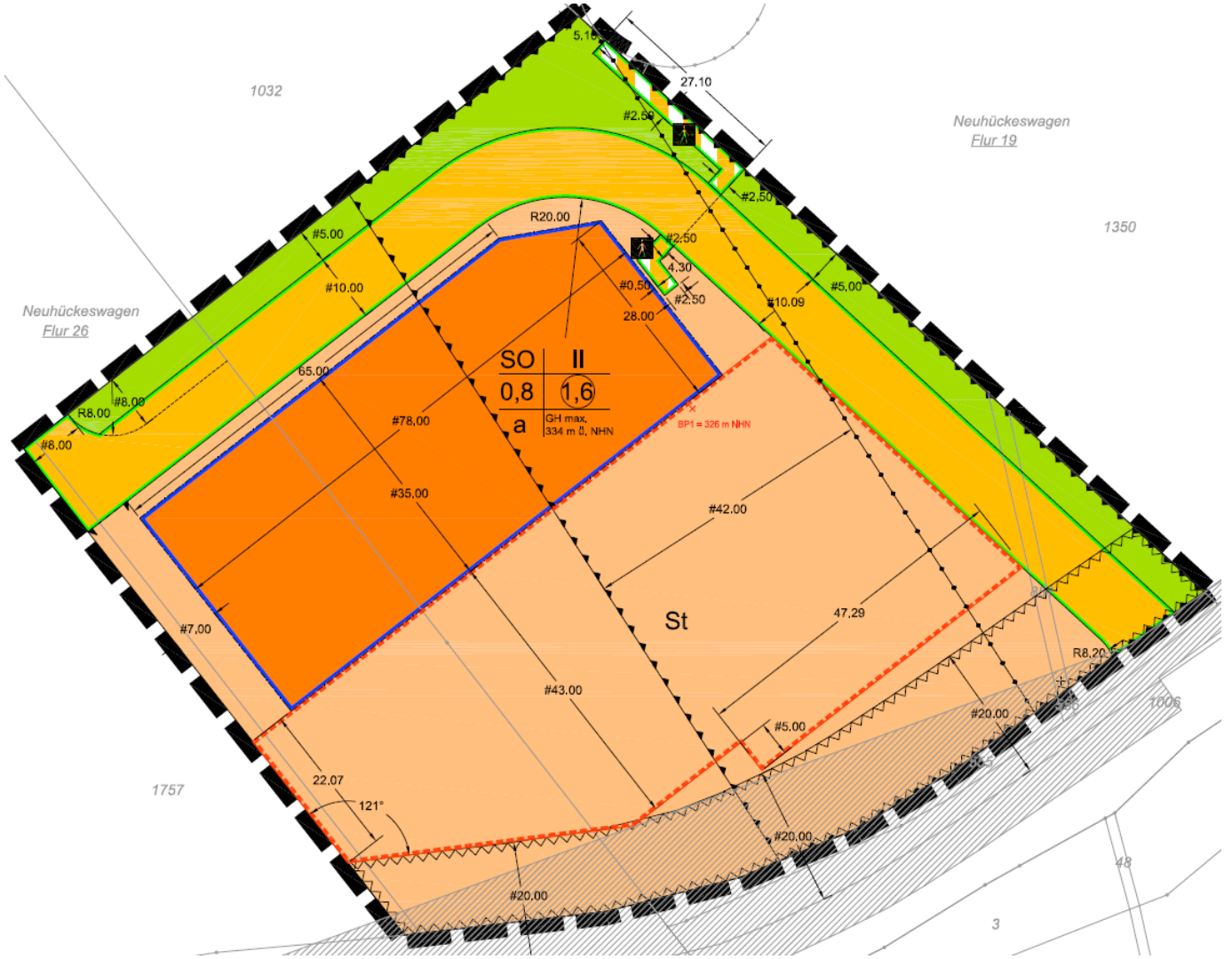
Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen.

Ökologischer Ausgleich

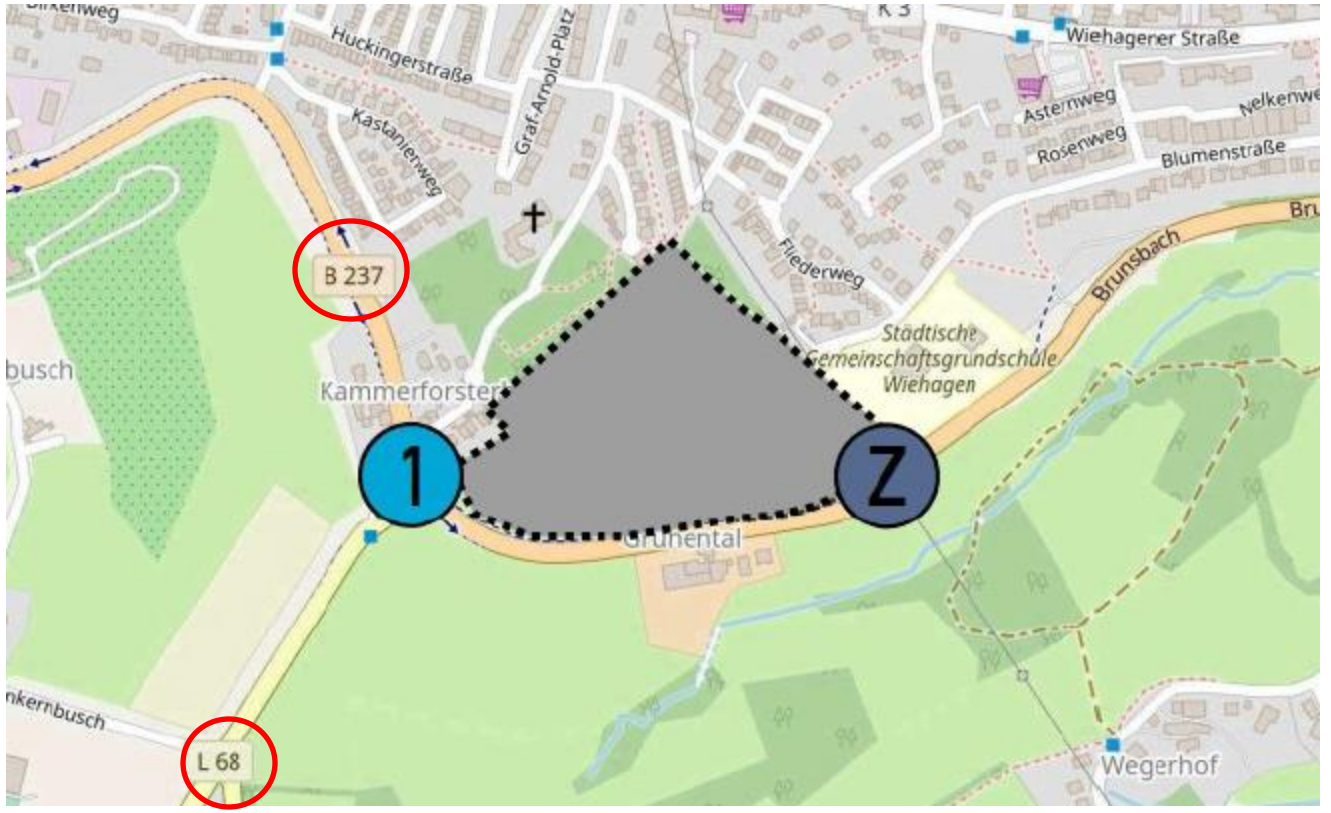
Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Details werden im weiteren Verfahren veröffentlicht.



Gutachten

Verkehrsgutachten (Brilon, Bondzio, Weiser, Mai 2021)

- Erfassung und Bewertung der heutigen Verkehrssituation in den maßgebenden Spitzenstunden werktags,
- Prognose und Bewertung der künftigen Verkehrssituation in 2 Szenarien,
  - 1.) Prognose-Nullfall: Allgemeine Verkehrsentwicklung im Umfeld des Untersuchungsraums bis 2030
  - 2.) Prognose-Planfall: Prognose-Nullfall + Verkehrsaufkommen des **Wohngebietes (76 GR/114 WE)** + des EDEKA-Marktes



Gutachten

Verkehrsgutachten (Brilon, Bondzio, Weiser, Mai 2021)

Ergebnis:

- **Heutige** Verkehrsqualität Knotenpunkt L 68 / B 237:
- Morgenspitzenstunde: im Mittel 18 s
- Nachmittagsspitzenstunde: im Mittel 16 s

= gute Qualität des Verkehrsablaufs (B)

- **Prognose-Nullfall** Knotenpunkt L 68 / B 237:
- Morgenspitzenstunde: im Mittel 26 s
- Nachmittagsspitzenstunde: im Mittel 30 s

= befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (C)

- **Prognose-Planfall** Knotenpunkt L 68 / B 237:
- Morgenspitzenstunde: im Mittel 31 s (D)
- Nachmittagsspitzenstunde: im Mittel 47 s (E)

= mittelfristige Umgestaltung zum Kreisverkehr?

Qualitätsstufe (QSV)	Kfz-Verkehr mittlere Wartezeit t_w [s/Fz] vorfahrtgeregelter Knotenpunkt
A	≤ 10
B	≤ 20
C	≤ 30
D	≤ 45
E	> 45
F	Auslastungsgrad > 1

- **Prognose-Planfall** Knotenpunkt B 237/Planstraße:
- Morgenspitzenstunde: im Mittel ≤ 20 (B)
- Nachmittagsspitzenstunde: im Mittel 22 (C)

= gute/befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs

weitere Gutachten

Artenschutz (ASP 1, Büro für Freiraumplanung 2019)

Boden (Baugrundgutachten, Slach&Partner 2019)

Einzelhandel (zur Verlagerung des EDEKA-Marktes, Dr. Jansen GmbH 2019)

Schall (Schalltechnische Untersuchung, Büro für Schallschutz Mück)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

VDH Projektmanagement GmbH
i. A. M. Sc. Tancu Mahmout
Maastrichter Strasse 8, 41812 Erkelenz

T 02431 - 97 31 80
F 02431 - 97 31 820
E **tancu.mahmout**@vdh.com
W vdh.com