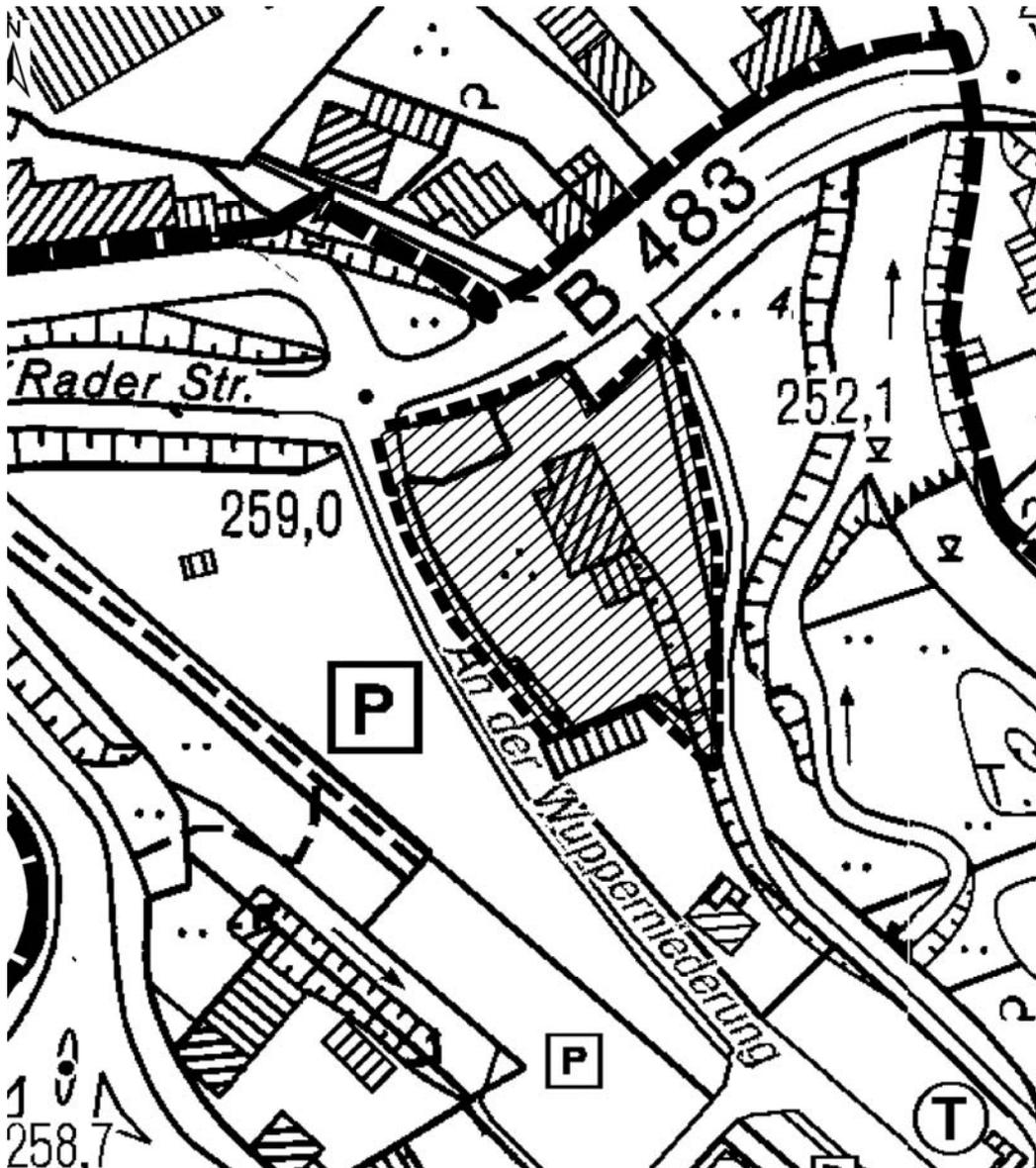


# Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ - 1. Änderung



## Begründung

- Entwurf -

Stand: 10. November 2008

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass .....	2
1.2	Zielsetzung und Erfordernis der Planung.....	2
<b>2</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung .....	3
2.2	Lage und Umfeld des Plangebietes, Umfang der Planänderung.....	4
<b>3</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3.4	Immissionsschutz .....	6
<b>4</b>	<b>Verfahrensübersicht .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>8</b>

## **1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ ist am 28.05.2008 rechtsverbindlich geworden. Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, mit dem Bau der Stadtstraße die räumliche Trennwirkung durch die Bahnhofstraße / Peterstraße B 237 im Bereich der Islandstraße und Etapler Platz aufzuheben. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 54 Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) fest.

Der Eigentümer des Grundstücks an der Rader Straße Nr. 6 möchte auf seinem Grundstück eine Anlage bzw. ein Gebäude für betreutes Wohnen errichten. Das im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Durchführung des Vorhabens nicht, da aufgrund der städtebaulichen und architektonischen Konzeption für das aktuelle Planvorhaben eine größere Geschossflächenzahl und Geschossigkeit vorgesehen bzw. erforderlich ist. Um die Umsetzung der Planung zu ermöglichen, hat die Stadt Hückeswagen die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 06.05.2008 beschlossen.

### **1.2 Zielsetzung und Erfordernis der Planung**

Planerische Zielsetzung ist es, an diesem sehr zentralen Standort im Stadtgefüge die Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen zu ermöglichen, da insbesondere die Wohnnutzung in der Innenstadt von Hückeswagen unterstützt werden soll. Besondere Berücksichtigung soll dabei auch das betreute Wohnen finden, das aufgrund der demografischen Entwicklung eine immer größer werdende Bedeutung in der Stadtentwicklung einnimmt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 für diesen Bereich die Umsetzung dieses Projektes nicht ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich geworden. Dabei sind die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere im Hinblick auf die geplante Stadtstraße und den einhergehenden Verkehrslärmimmissionen, zu berücksichtigen.

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berühren, führt die Stadt Hückeswagen die aus den genannten Gründen erforderliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch. Gemäß Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54

- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das Planungsziel und die beabsichtigte Nutzung als Mischgebiet werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplans räumlich und inhaltlich beibehalten. Diese Merkmale sind eine wesentliche Voraussetzung, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern. Entsprechend sieht § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor, dass folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB

Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie die nach § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich sind. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch kein größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, als er bisher zulässig ist.

## **2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt zwischen der geplanten Stadtstraße und der Wupper, südlich der Rader Straße B 483. In den Plangeltungsbereich werden die Flurstücke Nr. 409, 410, 15 und 164 der Gemarkung Hückeswagen, Flur 3 einbezogen sowie teilweise die Flurstücke Nr. 162, 301 und 401. Das Plangebiet umfasst ca. 0,35 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen.

## **2.2 Lage und Umfeld des Plangebietes, Umfang der Planänderung**

Der Planbereich liegt östlich des geplanten großen Kreisverkehrs der Stadtstraße, Rader Straße und Bachstraße. Der Planbereich ist heute mit einem Wohnhaus, Garagen und Nebengebäuden bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 54 setzt bislang für diesen Bereich ein Mischgebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,6 sowie einer zulässigen GFZ von 1,2 bei drei Vollgeschossen fest. Entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten sind für das bestehende Wohnhaus sowie für das festgesetzte Baufenster aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmschutzbereichen (LSB A- V) werden jeweils nach Geschossen getrennt die entsprechenden Lärmpegelbereiche (LPB I- V) der DIN 4109 zugeordnet. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Bereich ist eine Lärmschutzanlage in einer Höhe von 5,0 m gemessen von der Straßenoberkante zu errichten.

Die aktuelle Planung sieht vor, das bestehende Wohnhaus abzurechen. Da für das geplante Gebäude für betreutes Wohnen vier Vollgeschosse vorgesehen sind, ist eine Änderung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sollen nicht mehr zur Anwendung kommen. Durch die Lage und Höhe des geplanten Baukörpers ist die Errichtung einer mindestens 5,0 m hohen Lärmschutzanlage an diesem Standort nicht mehr möglich. Daher erfolgt eine Überprüfung der festgesetzten Lärmschutzbereiche und entsprechende Änderung der Festsetzung zu den aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen.

## **3 Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ wird auch für den Bereich der 1. Änderung festgesetzt, bzw. die Art der bisher zulässigen baulichen Nutzung wird beibehalten. Die Festsetzung der Art der Nutzung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen, dort gemischte Nutzung zu ermöglichen sowie aus der aktuellen Nutzung des Bestandes. Dabei ist nicht nur der Änderungsbereich zu betrachten sondern auch das Umfeld, das sich durch gemischte Nutzung (Wohnen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe) auszeichnet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“, 1. Änderung, über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag bestimmt.

Die im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird beibehalten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den Änderungsbereich MI mit 2,0 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatz 1 überschritten werden, wenn die dort aufgeführten Kriterien und Belange erfüllt sind. Die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 gemäß § 17 (1) BauNVO ist für das Mischgebiet an diesem Standort erforderlich, da ansonsten das geplante Bauvorhaben für betreutes Wohnen an dieser zentralen Schnittstelle Innenstadtlage / Wupperauenbereich nicht umgesetzt werden kann. Das Raumprogramm sowie die räumlich-funktionalen Zusammenhänge und Abläufe in dem Gebäude für betreutes Wohnen erfordern ein Mindestmaß an Geschossflächen, damit auch eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Einrichtung gewährleistet werden kann. Des Weiteren wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, da nicht weitere Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen, was aufgrund der räumlichen Nähe zu den Wupperauen von besonderer Bedeutung ist. Städtebaulich fügt sich der Baukörper in Form, Gestalt und Höhenentwicklung in sein Umfeld ein, da auch der Bereich des Etapler Platzes sowie der Bereich an der Rader Straße Gebäude mit vier Vollgeschossen aufweisen. Der geplante Baukörper wird einen klaren baulichen Abschluss des Siedlungsbereichs zum Landschaftsraum der Wupper bilden.

Daher begründet sich die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 bei maximal vier zulässigen Vollgeschossen.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Im Änderungsbereich wird die Baugrenze entsprechend dem geplanten Vorhaben angepasst und parallel zur geplanten Stadtstraße geführt.

### 3.4 Immissionsschutz

Mit dem geplanten Bau der Stadtstraße resultiert gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die betroffenen Baugebiete ein Anspruch auf entsprechende Schallschutzmaßnahmen, da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Dabei hat der aktive Schallschutz durch Maßnahmen am Verkehrsweg, z. B. Lärmschutzwände und –wälle, Vorrang. Ist dies nicht möglich oder stehen die „Kosten der Schutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck“ (§ 41 Abs. 2 BImSchG), müssen geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) an den betroffenen Gebäuden gemäß 24. BImSchV durchgeführt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 54 wurde ein Gutachten zum Lärm-Immissionsschutz durch Dr. Werner Wohlfahrt Unternehmensberatung im Februar 2004 erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in dem Bebauungsplan Nr. 54 Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz getroffen. Es ist vorgesehen, entlang der den Baugebieten zugewandten Straßenseite der Stadtstraße eine Abschirmung durch Lärmschutzwände zu erreichen. Da durch die Lärmschutzwände nur in Teilbereichen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann, werden ergänzend bzw. zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß den entsprechenden Lärmpegelbereichen der Tabelle 8 der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, festgesetzt.

Die Betrachtung der Lärmpegelbereiche für den Bereich an der Rader Straße berücksichtigte dabei eine mögliche 3-geschossige Bebauung sowie die Anlage einer Lärmschutzwand. Bei der nun vorliegenden Planung wurden die Lärmschutzbereiche für eine maximal 4-geschossige Bebauung schalltechnisch überprüft. Da aufgrund der geplanten Lage des Baukörpers die Anlage einer 5,0 m hohen Lärmschutzwand nicht mehr möglich ist, sind für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die textlichen Festsetzungen für den passiven Schallschutz werden unter Punkt 5.2.1 dahingehend ergänzt, dass an den Aussenbauteilen der Gebäude die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten sind. Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen o. ä.) sind anhand der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987 nachzuweisen. Die Ergänzung

der textlichen Festsetzung zu passiven Lärmschutz ist auch mit dem Hintergrund zu betrachten, dass aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Planungen zur inneren / äußeren Ortsumgehung der Stadt Hückeswagen) die im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzten Lärmpegelbereiche schallgutachterlich insgesamt auf Aktualität überprüft werden.

#### **4. Verfahrensübersicht**

24.04.2008 Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ 1. Änderung

06.05.2008 Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 54 „Etapler Platz“, 1. Änderung

Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Beteiligung der Behörden gem.§ 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Empfehlung des Ausschusses für Stadt und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“, 1. Änderung

Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zum Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“, 1. Änderung

## 5. 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) zuletzt geändert durch Ges. vom 19.06.2007 (GV NRW 2007 S. 227)

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 Art. 1 Ges. vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463)

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 (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666)

Hückeswagen, den.....  
Im Auftrag

.....  
Andreas Schröder