Begründung zur

a) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "Verwaltungs- und Geschäftszentrum"

b) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a, "Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum"

Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt für den Änderungsbereich öffentliche Parkfläche und Grünfläche fest. Der Bebauungsplan Nr. 6 a setzt dagegen Kerngebiet fest.

Im Zuge der weiteren Entwicklung der Gemeinde ist es notwendig geworden, ein neues Feuerwehrgebäude zu bauen. Mit diesem Bauprogramm soll gleichzeitig eine Lösung für die seitens des Kreises Siegen betriebene Rettungswache und für eine Sozialstation verwirklicht werden.

Aus den verschiedensten Standortvorschlägen wurde die Nähe zum "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" als ideal angesehen. Gerade die zukünftige Anbindung an die Umgehungsstraße der L 729, aber auch an die schon vorhandenen überörtlichen Straßen ergaben einen Standort im Bereich des "Verwaltungs- und Geschäftszentrums". Für die Realisierung des Raumprogrammes werden die Grundstücke Nr. 170, 171, 172, 200, 201 und 202 ganz oder teilweise benötigt.

Die Restfläche des Flurstücks 202 sollen für die im übrigen Bereich entfallenen Parkplätze als Parkflächen genutzt werden. Die Festsetzung dieser Parkfläche ist erforderlich, um dem nachgewiesenen Bedarf gerecht zu werden.

Neben diesen Änderungen wird im Bereich der Flurstücke 44, 172 und 198 die Grünfläche zugunsten einer Gemeinschaftsgaragenanlage teilweise eingeschränkt. Die Gemeinschaftsgaragenanlage soll den Mietern und Eigentümer des Bereiches Lahnstraße-Schule-Talstraße-Amtsstraße dienen.

Im einzelnen kommt es zu folgenden Änderungen:

a) Bebauungsplan Nr. 6 "Verwaltungs- und Geschäftszentrum"

1. Umwandlung der Parkfläche im Bereich der Flurstücke 171, 172, 200 u. 201 in Kerngebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr
2. Einschränkung der Grünfläche - Parkanlage - und Umwandlung in eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sowie Festsetzung einer Gemeinschaftsgaragenanlage zugunsten der Mieter und Eigentümer des Bereiches Lahnstraße-Schule-Talstraße-Amtsstraße auf den Flurstücken 44, 172 und 198.

b) Bebauungsplan Nr. 6 a, "Erweiterung Verwaltungs- und Geschäftszentrum"

1. Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Flurstücke 169 und 203 der Flur 11.
2. Umwandlung des Kerngebietes für das Flurstück 170 und einer Teilfläche des Flurstücks 202 in dreigeschossiges Kerngebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.
3. Umwandlung des Kerngebietes für die verbleibende Restfläche des Flurstücks 202 in Parkfläche mit geringen Verkehrsgrünflächen.

Aufgrund der beiden Änderungen wird eine Umlegung nach dem BBauG nicht notwendig. Die Kosten der Erschließung werden sich nicht erhöhen, da hier lediglich Umwandlungen vorgenommen werden. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Sanierung "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" aus Mitteln des Landes, der Gemeinde und den Ausgleichsbeträgen nach dem StBauFG.

Das Flurstück 202 der Flur 11, Gemarkung Niedernetphen, soll in die Sanierungsmaßnahme "Verwaltungs- und Geschäftszentrum" einbezogen werden. Das Grundstück ist bebaut. Es ist damit zu rechnen, daß sich die Realisierung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Eigentümer dieses Grundstücks auswirken.

Diese nachteiligen Auswirkungen sollen durch

a) ein abschnittsweises Vorgehen bei der Realisierung (z.B. erst nur Inanspruchnahme geringer Gartenflächen)

b) eine umfangreiche Beratung und Betreuung bei der möglichen Umsetzung

c) eine umfangreiche Hilfestellung bei der Beschaffung einer Ersatzwohnung bzw. Ersatzhauses gemildert werden.

Im übrigen werden sich durch die zu treffenden Maßnahmen keine geänderten Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen ergeben.

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978 (GV. NW. S. 290) SGV. NW. 2023),

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 399),

hat der Rat der Gemeinde Netphen in der Sitzung am 11.05.1978 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Änderungspläne gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW ergänzt durch Beitrittsbeschluss vom 31.8.1978 als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 6 + 6 a

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

MK — Kerngebiet gem. § 7 BBauG

1. Zulässig sind
   1) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   2) Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
   3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
   5) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
   6) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
   7) sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   Wohnungen, die nicht unter Abs. 1, Nr. 6 und 7 fallen.

   Die Ausnahme - Tankstellen, die nicht unter Abs. 1, Nr. 5 fallen - ist nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gem. § 14 (1) Bau NVO sind nicht zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (bzw) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Baulinie, Abstandsflächen und Gebäudehöhe. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ) (GFZ) nicht eingeschränkt wird.

1.0 — Grundflächenzahl (GRZ)

(2.0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g — geschlossene Bauweise

Baugrundstück für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg / Fahrbahn / Gehweg — Verkehrsfläche

P — öffentliche Parkflächen

Sichtfläche
Im Bereich der Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand errichtet werden.

V — Verkehrsgrünfläche, je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen

Flächen für Stellplätze oder Garagen

GGa — Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Eigentümer und Mieter in dem Kerngebiet zwischen Lahnstraße, Amtstraße, Talstraße und Grundschule.

Fläche für Versorgungsanlagen — Umformerstation

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

FD — Flachdach

Grundstücksgestaltung

Einfriedigung entlang der Straßen, Wege und Plätze sind im MK-Gebiet nicht zulässig.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzung gemäß § 9 (6) BBauG

SAN. — Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 5 Abs. 4 BBauG)

D. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

283.53 — Höhenangabe in m über NN

Gemarkungsgrenze

E. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

F. Dieser Plan gilt als Ins Anlage zur Niederschrift vom 31.8.1978

Gemeinde Netphen Kreis Siegen — Der Bürgermeister E. Naumann — Ratsmitglied — Schriftführer