Satzung

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, „Ziegelei“, Gemarkung Niedernetphen

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 245), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBI. S. 1950) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen in der Sitzung am 07.05.2002 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ziegelei“, Gemarkung Niedernetphen, umfasst das komplette Plangebiet „Ziegelei“.

Im einzelnen werden die Flurstücke 407, 408, 429 – 431, 432 (teilw.), 437 – 440 und 441 (teilw.) der Flur 16, Gemarkung Niedernetphen, betroffen.

§2
Festsetzungen gemäß § 9 (a) BauGB

Der Zulässigkeitskatalog des Sondergebietes (SO)–Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO wird wie folgt neu festgesetzt:

1. SO - Sonderbaugebiet, max. Gesamtverkaufsfläche 10.400 m² mit folgender Sortimentierung und Verkaufsfläche

-	Bau- und Heimwerkermarkt (überdacht)	2.500 m²
-	Gartenmarkt (überdacht)	4.500 m²
-	Gartenmarkt (im Freien)	3.000 m²
-	Auto-Shop	150 m²
-	Reifendienst	250 m²

2. Ausstellungs- und Bürogebäude, die den Nutzungen zu Nr. 1 zugeordnet sind.

3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche, Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 3

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13, „Ziegelei“, Gemarkung Niedernetphen, bleiben erhalten.

§ 4

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, „Ziegelei“, Gemarkung Niedernetphen, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

. . .

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, „Ziegelei“, Gemarkung Niedernetphen

Der Bebauungsplan Nr. 13, „Ziegelei“, setzt ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe fest. Außer den üblichen Nebeneinrichtungen, wie Wohnungen und Büroräume, wurde das Gebiet für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit zugeordneten Verkaufsflächen geplant. Weitere Sortimente sind nicht zulässig.

Die im Oberzentrum Siegen in letzter Zeit auf dem Sektor „Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte“ erfolgten Veränderungen, wie Neuansiedlung OBI in Siegen-Weidenau, Belegung der ehemaligen OBI-Märkte durch Hagebaumärkte und der damit verbundenen erheblichen Flächenerweiterungen, haben zu Umsatzeinbußen bei der Firma Mobau-Hundhausen und zu Kaufkraftverlusten für die Stadt Netphen geführt. Um die Kaufkraft dieses Sektors in Netphen halten zu können, sind Veränderungen in den Sortimenten erforderlich. So soll auf dem Grundstück an der Kronprinzenstraße zusätzlich ein Autoshop mit einem Reifendienst (bereits in Netphen ansässig) ermöglicht werden.

Die Stadt Netphen hält an dem Standort für den großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt, der kein zentrenrelevantes Sortiment enthält, fest und will durch die mögliche zusätzliche Ansiedlung eines Autoshops mit Reifendienst die Voraussetzungen für eine stärkere Frequentierung der heutigen Nutzung schaffen.

Die landesplanerische Abstimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergab eine max. Gesamtverkaufsfläche von 10.400 m² mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt, Autoshop, Reifendienst“. Die zulässigen Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Bau- und Heimwerkermarkt (überdacht)	2.500 m²
Gartenmarkt (überdacht)	4.500 m²
Gartenmarkt im Freien	3.000 m²
Autoshop	150 m²
Reifendienst	250 m²

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelei“ wird weitgehend im Parallelverfahren zur bereits im Verfahren befindlichen 41. Änderung des Flächennutzungsplanes – Bereich „Kronprinzenstraße“ – durchgeführt.

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelei“ und der sich hieraus ergebenden baulichen Nutzung ergeben sich für die gemischt genutzte Umgebung keine zusätzlich über Gebühr wahrnehmbaren Immissionsbelastungen. Auch wenn durch den Autoshop mit Reifendienst eine zusätzliche Frequentierung des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes erfolgt, ist die B 62 – Kronprinzenstraße – als klassifizierte Straße mit der für den Markt errichteten Linksabbiegespur in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich das auf der Sonderbaufläche zulässige Sortiment erweitert. Zusätzliche Versiegelungen erfolgen nicht, so dass sich auch keine Veränderungen an der Niederschlagswasserbeseitigung ergeben. Diese erfolgt über vorhandene städtische Leitungen zum Vorfluter.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die sich hieran anschließende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft, so dass sich hier Berechnungen und Maßnahmen erübrigen.

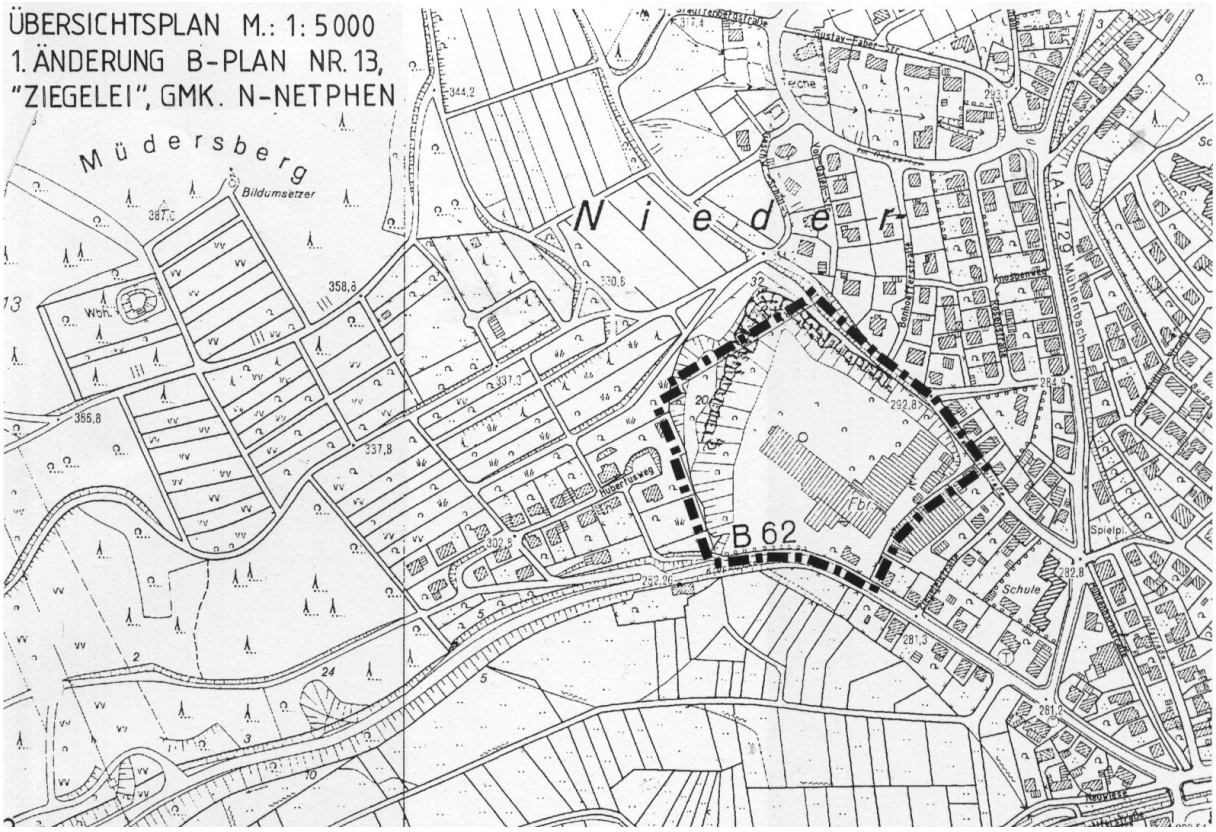
Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

. . .

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Die Neuerungen der Änderung wirken sich nicht nachteilig auf die Lebensumstände der im Plangebiet und im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen aus, so dass kein Sozialplan erforderlich ist.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelei“ erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, so dass auch keine Maßnahmen zur Kompensierung ergriffen werden müssen.



...