

BEGRÜNDUNG

1. Änderung

**zum Bebauungsplan Nr. 145 „Rüggeweg/Hombergsegge“
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)**

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 145

“Rüggeweg/Hombergsegge“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Rohde

Hattingen, den 23.03.2010

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Rüggengeweg/Hombergsegge“ bezieht sich auf die Fläche der vorhandenen Pizzeria an der Turmstraße (Turmstr.1) im südlichen Bereich des Plangebietes.

2. Sachstand / Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederwenigern in Hattingen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen stellt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Damit ist sichergestellt, daß sich dieser Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Rüggengeweg / Hombergsegge“ ist am 07.02.2010 in Kraft getreten.

Als Art der baulichen Nutzung sind im gesamten Planbereich Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet) festgesetzt; dabei werden die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

Gegen den Bebauungsplan wurde am 15.03.2009 Normenkontrollklage vor dem Oberverwaltungsgericht NRW in Münster wegen des geplanten Straßenausbaus im Bereich der vorhandenen Pizzeria an der Turmstraße erhoben.

Nach der mündlichen Verhandlung am 18.01.2010 ist das Verfahren nunmehr beendet. Die Normenkontrollklage wurde für erledigt erklärt, der Bebauungsplan hat damit Rechtskraft behalten.

Mit dem Antragsteller wurde eine außergerichtliche Vereinbarung getroffen: Danach hat die Verwaltung zugesagt, dass nicht nur die bestehende Schank- und Speisewirtschaft weiterbetrieben werden kann, sondern auch eine Erweiterung der Gaststätte im Gebäudebestand sowie als Sondernutzung eine kleine Außenfläche im Bereich der Turmstraße für den Gaststättenbetrieb genehmigt werden. Zudem wünscht der Kläger durch eine Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung seiner Gaststätte innerhalb des Baugebietes an der Turmstraße. Im Gegenzug wird der Kläger die für die Straßenerweiterung erforderliche Grundstücksfläche verkaufen, sobald die nachfolgend beschriebene Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig wird.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145

Aufgrund der getroffenen Vereinbarung werden die textlichen Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, also für die Fläche der Pizzeria an der Turmstraße geändert. In diesem Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) werden nunmehr die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen, lediglich die auch allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch weiterhin nicht zulässig.

Die Zulassung der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im WA 2-Gebiet fügt sich städtebaulich an dieser Stelle ein. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Bereich weiterer Läden, von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben an der Essener Straße und ist hier bereits integriert.

Aus diesem Grund soll der vorhandene Betrieb am Standort gesichert werden und weiter zur Versorgung des Gebietes beitragen.

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Rüggengeweg / Hombergsegge“ wird aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert; dementsprechend ist eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und eine frühzeitige Erörterung mit den Behörden nicht vorgesehen. Von der Umweltprüfung mit den dazugehörigen Verfahrensschritten kann ebenfalls abgesehen werden.

4. Immissionsschutz

Die Änderung der textlichen Festsetzungen im WA 2 – Gebiet wird nicht zu einer Veränderung der Immissionssituation im Plangebiet führen. Da das Thema Immissionen bereits im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 145 „Rüggengeweg/Hombergsegge“ bauleitplanerisch abgearbeitet wurde, soll hierauf in diesem vereinfachten Änderungsverfahren nicht weiter eingegangen werden.

Bei der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung ergab sich am Gebäude Turmstr. 1 eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes im Nachtzeitraum. Hier besteht ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen für vorhandene Schlafräume.

5. Vorschriften zum Umweltschutz

Durch die Planänderung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und eine sonstige Beeinträchtigung der Umwelt nicht erkennbar. Darüber hinaus ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesem Grund ist im weiteren Bauleitplanverfahren hierauf nicht weiter einzugehen.

6. Sonstige Fachplanungen

Eine erforderliche Berücksichtigung sonstiger weiterer Fachplanungen ist nicht erkennbar.

7. Kosten

Der Stadt Hattingen entstehen durch die Planung keine Kosten.