

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 24 „Bohlenfeld“- Änderung Nr. 4 - in Haaren

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Haaren nordöstlich der Kreisstraße 5, die das Gebiet im Bereich der Brauereistraße tangiert.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es sind Wohngebäude, ein Einzelhandelsbetrieb und ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Unmittelbar nördlich angrenzend besteht ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von Speiseeis.

2. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen

Zur Zeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bohlenfeld“ - Änderung Nr. 4 - ist erforderlich, um im zu 1. beschriebenen Bereich des Ortsteiles Haaren die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Der Bebauungsplan bezweckt, durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für einen ansässigen Gewerbebetrieb zu sichern. Der bisher ansässige Mast- und Zuchtschweinebetrieb wird derzeit in die freie Feldflur ausgelagert.

3.2 Wandel des Baugebietes MD in MI bzw. GE

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bohlenfeld“ (ursprüngliche Fassung, ohne Änderungen), ist östlich der Brauereistraße und des Kitscherweges aufgrund der vorhandenen und zulässigen Nutzungen Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dieses Dorfgebiet wird gegliedert, um sowohl die Art der zulässigen Nutzung als auch die Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse zu berücksichtigen und zu sichern. Einzelne Nutzungen sind ausgeschlossen, eingeschränkt oder nur bei besonderem Nachweis der Unbedenklichkeit zusätzlich zulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Durch die Auslagerung der landwirtschaftlichen Hofstelle entfällt die planungsrechtliche Grundlage für das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird das bisherige MD1 als MI (Mischgebiet) gemäß § 6 BauNVO und das bisherige MD2 als GE (Gewerbefläche) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird dem Strukturwandel Rechnung getragen.

In beiden Baugebieten werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen, bzw. einige Nutzungen ausnahmsweise zugelassen.

3.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NW textlich festgesetzt.

3.4 Verkehrliche Maßnahmen

Das Plangebiet wird durch die Brauereistraße (K 5) erschlossen. Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

3.5 Umweltbelange

Durch die geplante Auslagerung des Schweinezucht- und -mastbetriebes in die freie Feldflur entfällt für die angrenzenden Grundstücke die Geruchsimmission. Durch die Errichtung eines weiteren Produktionsgebäudes wird die bisherige Schallimmission im Bereich der angrenzenden Grundstücke erheblich reduziert.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen des für die Betriebserweiterung notwendigen Baugenehmigungsverfahrens die Unbedenklichkeit / Nachbarverträglichkeit zu belegen ist.

3.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen sind im Vergleich zu den bisher im Bereich der 4. Änderung geltenden Maßnahmen nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Ziffer 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Bohlenfeld“ (ursprüngliche Fassung, ohne Änderungen) bleibt unberührt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planungsgebiet der 4. Änderung ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich.

6. Soziale Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind keine sozialen Maßnahmen notwendig.

Waldfeucht, den

von Helden
Bürgermeister