

# Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



## 3. Änderung des Flächennutzungsplans „Hammerstein“



## Begründung und Umweltbericht Teil A: Begründung - Vorentwurf –

Stand: 14.10.2010

*Erarbeitet durch:*  
Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH  
Bachemer Straße 115  
50931 Köln

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Gegenstand der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis der 3. Flächennutzungsplanänderung .....	3
1.2	Planungsziele.....	3
1.3	Kartengrundlage .....	4
<b>2</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage, Geschichte, Umfeld und Nutzungen im Geltungsbereich des Änderungsplanes .....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung .....	4
2.3	Erschließung .....	5
2.4	Planungsrecht .....	5
2.5	Schutzgebiete .....	6
2.6	Biotope und Arten .....	6
2.7	Bau- und Bodendenkmale .....	6
2.8	Bodenschutz und Altlasten.....	6
<b>3</b>	<b>Landschaftsökologischer Ausgleich.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen und Kosten der Planung .....</b>	<b>7</b>
4.1	Auswirkungen .....	7
4.2	Kosten.....	7
<b>5</b>	<b>Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>7</b>
5.1	Flächen für Sondergebiete.....	7
5.2	Schutzgebiete .....	8
<b>6</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensübersicht.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>10</b>

## **1 Gegenstand der Planung**

### **1.1 Planungsanlass und Erfordernis der 3. Flächennutzungsplanänderung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hückeswagen weist für die Ortslage Hammerstein „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Innerhalb dieser Ortslage liegt das „Haus Hammerstein“, das der Lebenshilfe NRW aktuell als Bildungs- und Erholungsstätte dient. Es ist ein Veranstaltungsort für Fortbildungsmaßnahmen, Seminare, Ferienfreizeiten, Tagungen und weitere Veranstaltungen (z. B. Event-Wochenende, Familientag). Kleinere Nutzungsänderungen und Nutzungsergänzungen, wie z. B. ein Café, wurden bisher im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB genehmigt.

Die Lebenshilfe NRW beabsichtigt, nunmehr auch Veranstaltungen, Tagungsräume und zugehörige Beherbergungsmöglichkeiten zu erweitern und einer breiteren Öffentlichkeit anzubieten, um so den integrativen Charakter der Einrichtung zu fördern und auch zukünftig die notwendige Rentabilität zu sichern.

Da die erforderlichen öffentlichen Nutzungen und baulichen Erweiterungen nicht mehr mit den Regelungsmöglichkeiten des § 35 Abs. 4 Nr. 6 abgedeckt werden können, hat der Landesverband der Lebenshilfe NRW e.V. bei der Stadt Hückeswagen beantragt, die planerischen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Haus Hammerstein zu schaffen.

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat daher in seiner Sitzung am 24.06.2010 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 gemäß den Vorschriften des § 2 BauGB für den Bereich „Hammerstein“ durchzuführen.

### **1.2 Planungsziele**

Es ist Ziel der Stadt Hückeswagen, den Standort „Hammerstein“ als Bildungs- und Erholungsstätte der Lebenshilfe NRW e.V. langfristig zu sichern und unter Berücksichtigung der sensiblen landschaftlichen Belange (Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet) öffentliche Nutzungen und bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Das Haus Hammerstein verfügt derzeit über 22 Einzel- und 19 Doppelzimmer, vier Tagungsräume, Restaurant, einen Ruhe- und Leseraum, einen Spielraum sowie eine Sauna und ein Café. Die Außenbereiche des Haus Hammerstein sind als Spiel- und Ruhezone gestaltet und bieten zugeordnete Stellplatzbereiche. Es werden ca. 120, auch internationale, Tagesveranstaltungen im Jahr abgehalten. Die Räumlichkeiten können auch durch Firmen oder private Veranstalter für Tagungen oder Feierlichkeiten angemietet werden.

Die Lebenshilfe NRW e.V. plant eine Erweiterung der Beherbergungskapazitäten von den derzeit 41 Zimmer auf ca. 60 Zimmer/Appartements. Langfristig ist die Aufstockung auf ca. 80 Zimmer vorgesehen. Die dazu erforderlichen neuen Baukörper sollen auf dem Gelände des Haus Hammerstein (z. B. im Bereich der heutigen Stellplatzflächen) errichtet werden. Die zusätzlichen Stellplätze sollen auf dem heutigen Bolzplatz hergerichtet werden, die Maßnahmen werden durch Pflanzung bodenständiger Gehölze landschaftsgerecht eingebunden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Kubatur) und die Gestaltung der Baukörper wird im entsprechenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 „Haus Hammerstein“ zu regeln sein.

Dabei werden die Belange von Natur- und Landschaft, die Integration in das Landschafts- und Ortsbild maßgebend berücksichtigt. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht beabsichtigt. Die Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 76 „Haus Hammerstein“ konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

Die Anfrage auf landesplanerische Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) wird die Stadt Hückeswagen an die Bezirksplanungsbehörde stellen.

### **1.3 Kartengrundlage**

Die zeichnerische Darstellung erfolgt auf Basis der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1 : 5000.

## **2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage, Geschichte, Umfeld und Nutzungen im Geltungsbereich des Änderungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Hückeswagen in der Ortslage Hammerstein, im Übergang zur Halbinsel in der Wuppertalsperre unmittelbar an deren Ufer. Das Haus Hammerstein ist über die Straße „Hammerstein“, südwestlich von der Ortslage Dürhagen kommend, zu erreichen.

Im 19. Jhd. bis Mitte 20. Jhd. befand sich in diesem Bereich die kleine Ortschaft Hammersteinsoege, wo sich auch kleine Industriebetriebe ansiedelten. Die Wasserkraft der Wupper wurde dabei zur Stromerzeugung genutzt. Mit dem Bau der Wuppertalsperre in den 1980er Jahren wurde der Ort bis auf das höher gelegene Haus Hammerstein abgetragen. Das wahrscheinlich 1874 errichtete Haus Hammerstein wurde zunächst als Wohnhaus, als Gaststätte und später als Hotel genutzt. Im Jahr 1985 ging das Haus Hammerstein in das Eigentum des Landesverbands der Lebenshilfe NRW e.V. über und dient seit dem als Bildungs- und Erholungsstätte mit den zugehörigen Übernachtungsmöglichkeiten. Seit Mitte 2008 befindet sich im Untergeschoss ein Bistro/Cafe mit Terrasse und Bootsverleih. Südlich des historischen Haupthauses „Haus Hammerstein“ besteht das ergänzende, eingeschossige „Seehaus“ mit Tagungsräumlichkeiten.

Unmittelbar nördlich und südwestlich des Grundstücks des Haus Hammerstein grenzen Läubwaldbestände an. Das Grundstück selbst ist zum Teil durch Wege, Stellplätze und Terrassenflächen befestigt. Einzelne Bäume sowie Sträucher und gärtnerisch gestaltete Pflanzbeete gliedern die Außenbereiche des Grundstücks. Über die Straße „Hammerstein“ ist der zugehörige Bolzplatz, der im Abzweig der Ortslage Dürhagen liegt, zu erreichen.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung**

Der Planbereich umfasst ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst die baulich genutzten Bereiche des Hauses Hammerstein einschließlich der Böschungen zur Wuppertalsperre, die Stellplätze und die Straße „Hammerstein“ sowie den Bolzplatz.

Abbildung 1 Luftbild



Quelle: Raum Information Oberberg, OBK, Oktober 2010 – und eigene Bearbeitung

## 2.3 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Die etwa 2 km lange Zufahrtsstraße von Wiehagen zweigt zwischen den Ortschaften Uelemannssiepen und Engelshagen ab und führt über Steffenshagen und Dürhagen nach Norden zur Ortslage Hammerstein.

Durch die geplante Nutzungserweiterung ist ein Ausbau des vorhandenen Straßenquerschnitts nicht erforderlich. Der heutige Bolzplatz soll als Stellplatz umgestaltet werden.

### Technische Infrastruktur

Das Haus Hammerstein verfügt über eine eigene kleine Kläranlage. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss und Ausbau an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) sichergestellt.

## 2.4 Planungsrecht

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2009, stellt für das Plangebiet Freiraum- und Agrarbereiche bzw. Waldbereiche mit den Funktionen „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## **2.5 Schutzgebiete**

### Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 8 und dem Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 mit den Entwicklungszielen

- Ziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Ziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensraum und mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen.

Gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW tritt der Landschaftsplan in den Bereichen eines Flächennutzungsplanes, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan, eine Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in Kraft tritt.

### Naturschutzgebiet „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“

Der Plangeltungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanänderung wird durch das Naturschutzgebiet „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“ im Bereich der Erschließungsstraße „Hammerstein“ gequert. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Optimierung naturnaher, landschaftsraumtypischer, teils felsdurchsetzter Laubwälder mit einzelnen Quellen und naturnahen Quellsiefen sowie zu Erhaltung und Optimierung von Kleingewässern, artenreichen Grünlandbrachen, Mager- und Nassgrünland und quellnassen Erlengehölzen im Rahmen eines die Vernetzung fördernden zusammenhängenden Biotopkomplexes. Die zur Erreichung und Erhaltung des Schutzzwecks vorliegenden Verbote und Genehmigungstatbestände sind zu beachten.

Von der 3. Flächennutzungsplanänderung sind nur Erschließungsflächen innerhalb des Naturschutzgebietes betroffen, für die keine planerischen und baulichen Veränderungen vorgesehen sind..

## **2.6 Biotope und Arten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine schützenswerte Biotope und Arten betroffen. Im nördlich angrenzenden Uferböschungsbereich sind, innerhalb des Naturschutzgebietes, gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz vorhanden.

## **2.7 Bau- und Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Baudenkmale, auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

## **2.8 Bodenschutz und Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.



### **3 Landschaftsökologischer Ausgleich**

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind entsprechend der planerischen Konzeption zu unterlassen oder zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch die Aufwertung von Teilflächen auszugleichen. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden über Maßnahmen des „Ökokontos“ der Stadt Hückeswagen kompensiert. Die Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 76 „Haus Hammerstein“ konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

### **4 Auswirkungen und Kosten der Planung**

#### **4.1 Auswirkungen**

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung und des Bauvorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zur 3. Flächennutzungsplanänderung, Teil B der Begründung, verfasst durch die Planergruppe Grüner Winkel, dargestellt.

Durch die geplante Erweiterung der Beherbergungskapazitäten von derzeit 41 Zimmer auf ca. 61 Zimmer/Appartements und langfristig auf ca. 80 Zimmer wird es auch zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Aufgrund des aber geringen vorhandenen und zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Tatsache, dass es sich ausschließlich um Zielverkehr der Besucher handelt, sind unzulässige Schallemissionen nicht zu erwarten. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist es vorgesehen, den vorhandenen älteren Baumbestand zu erhalten. Im Bereich des heutigen Bolzplatzes sollen die geplanten Stellplätze landschaftsgerecht durch Pflanzung von bodenständigen Gehölzen eingebunden werden. Die Geoinformationssysteme des Landesamtes für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zeigen für das Plangebiet und seinem Umfeld keine Einträge. Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Haus Hammerstein“ berücksichtigt und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht gegeben sind.

#### **4.2 Kosten**

Für die Stadt Hückeswagen fallen neben der Durchführung der vorbereitenden Bauleitplanung keine Kosten an.

### **5 Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung**

#### **5.1 Flächen für Sondergebiete**

Im Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan werden solche Bereiche als Flächen für Sondergebiete dargestellt, deren Gebietscharakter sich wesentlich von den übrigen Bauflächen unterscheidet und die Nutzungen und Anlagen aufnehmen, die aufgrund ihrer Bedeutung, ihres Umfangs oder ihrer räumlichen Lage nicht in anderen Bauflächen aufgenommen werden können.

Aufgrund der planerischen Zielsetzung, den Standort „Haus Hammerstein“ als Bildungs- und Erholungsstätte mit integrativen und öffentlichen Charakter zu sichern und weiterzuentwickeln, wird für den Bereich Haus Hammerstein und dem zugeordneten künftigen Stellplatz (heute Bolzplatz) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“ dargestellt.

Die dargestellte Zweckbestimmung berücksichtigt die heute vorhandenen Nutzungen im Rahmen der Bildungs- und Erholungseinrichtung Haus Hammerstein (wie. z. B. Tagungen, Freizeiten, Tagesveranstaltungen) und die projektierte, erweiterte Nutzung für die Öffentlichkeit (wie z. B. private Festlichkeiten, Veranstaltungen, Übernachtungen, Tagesausflügler). Dabei muss die Nutzung „Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“ der Bildungs- und Erholungseinrichtung der Lebenshilfe NRW e.V. zugeordnet sein. Damit wird sichergestellt, dass hier kein eigenständiges Beherbergungsgewerbe entstehen kann, was nicht Zielsetzung der Stadtentwicklung ist. Vielmehr sollen mit der 3. Flächennutzungsplanänderung die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten und der öffentlichen Nutzung geschaffen werden.

Die Abgrenzung der 3. Flächennutzungsplanänderung umfasst den vorhandenen Baubestand und seine Freiflächen sowie die erforderlichen Flächen für Zuwegung und Stellplätze. Der zugehörige Bolzplatz soll zukünftig als Stellplatz genutzt werden. Die Straße „Hammerstein“ verbleibt in der Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“, da hier kein planerisches Erfordernis einer Änderung besteht. Teilflächen der Zufahrtstraße sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Naturschutzgebietes Nr. 3. „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“

## **5.2 Schutzgebiete**

Die Grenzen des Naturschutzgebietes und des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich in die 3. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans treten mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

## **6 Zusammenfassende Erklärung**

Der 3. Flächennutzungsplanänderung ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Feststellungsbeschluss des Rates, aber vor Bekanntmachung der 3. Flächennutzungsplanänderung erstellt.



## **7 Verfahrensübersicht**

Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans „Hammerstein“

Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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 Feststellungsbeschluss zur 3. Flächennutzungsplanänderung „Hammerstein“

Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 3. Flächennutzungsplanänderung „Hammerstein“

## 8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585).

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)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hückeswagen, den .....2010  
Im Auftrag

.....  
Andreas Schröder