



Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt** am Donnerstag, dem 19.05.2011, um 17:00 Uhr ein.
Die Sitzung findet im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Auf'm Schloß 1 statt.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Bericht der Verwaltung | FB III/1487/2011 |
| 2 | Planungswerkstatt Etapler Platz | FB III/1489/2011 |
| 3 | Neugestaltung der Innenstadt im Bereich Bahnhofstraße | FB III/1488/2011 |
| 4 | Anfrage eines Investors zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auf dem Grundstück der Tennishalle Kölner Straße | FB III/1491/2011 |
| 5 | Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 D "Zornige Ameise" | FB III/1490/2011 |
| 6 | Mitteilungen und Anfragen | |

Nichtöffentliche Sitzung

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | Mitteilungen und Anfragen |
|---|---------------------------|

Mit freundlichen Grüßen

Gesehen:

gez. Hans-Jürgen Grasemann

Hans-Jürgen Grasemann

Bürgermeister o.V.i.A.

Mitgliederliste

des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Sitzung am 19.05.2011
um 17:00 Uhr im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Auf'm Schloß 1.

Vorsitzender

Grasemann, Hans-Jürgen	SPD
------------------------	-----

Mitglieder

Endresz, Willi	CDU
Fink, Horst	SPD
Hager, Wilfried	CDU
Päper, Cornelia	CDU
Pohl, Andreas	CDU
Quass, Jürgen	SPD
Sabelek, Egbert	B 90/Grüne
Schreiber, Horst	CDU
Thiel, Jürgen	UWG
Welp, Gerhard	FDP

Beratende Mitglieder

Thiel, Ralf	FaB
-------------	-----

Bürgermeister

Ufer, Uwe Bürgermeister

von der Verwaltung

Leidenberger, Katja
Meier-Frankenfeld, Johannes
Persian, Dietmar
Rath, Georg
Schröder, Andreas
Strömer, Jan

Sachverständige

Boldt, Winfried

Stadt Hückeswagen
 Der Bürgermeister
 Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
 Sachbearbeiter/in: Johannes Meier-Frankenfeld



Vorlage

Datum: 14.04.2011
Vorlage FB III/1487/2011

TOP	Betreff Bericht der Verwaltung
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	19.05.2011	öffentlich

Sachverhalt:

Bericht der Verwaltung zur Sitzung vom 22.02.2011

Zu TOP 2 Neugestaltung der Innenstadt im Bereich Bahnhofstraße: Vorstellung der Entwürfe

Heute ordentlicher Tagesordnungspunkt

Zu TOP 3 Durchführung einer Planungswerkstatt zum Etapler Platz

Heute ordentlicher Tagesordnungspunkt

Zu TOP 4 Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ordentlicher Tagesordnungspunkt in der Ratssitzung am 05.05.2011

Zu TOP 6 Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“

Heute ordentlicher Tagesordnungspunkt

Zu TOP 7 Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ als Satzung

Ordentlicher Tagesordnungspunkt in der Ratssitzung am 05.05.2011

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A. Johannes Meier-Frankenfeld

Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
Sachbearbeiter/in: Jan Strömer



Vorlage

Datum: 14.04.2011
Vorlage FB III/1489/2011

TOP	Betreff Planungswerkstatt Etapler Platz
Beschlussentwurf: Das Beratungsergebnis bleibt abzuwarten.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	19.05.2011	öffentlich

Sachverhalt:

Am 7. und am 17. Mai 2011 findet im Foyer des Bürgerbüros eine Planungswerkstatt statt, bei der gemeinsam mit Bürgern, Einzelhändlern und anderen Akteuren Ideen für eine Neugestaltung des Etapler Platzes gesammelt und diskutiert werden. Begleitet werden die beiden Teilveranstaltungen durch Vertreter der Stadtverwaltung Hückeswagen sowie das Planungsbüro Jansen aus Köln.

In der Auftaktveranstaltung am 7. Mai werden in Gruppenarbeit Ideen zur Umgestaltung des Etapler Platzes erarbeitet. Die Entwürfe der Teilnehmer werden vom Planungsbüro aufgearbeitet und in der Folgeveranstaltung am 17. Mai zur Diskussion gestellt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt werden erste Erkenntnisse aus der Planungswerkstatt vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung der Planungswerkstatt Etapler Platz stehen im Produkt 1.51.01.01 Finanzmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Jan Strömer

Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
Sachbearbeiter/in: Jan Strömer



Vorlage

Datum: 14.04.2011
Vorlage FB III/1488/2011

TOP	Betreff Neugestaltung der Innenstadt im Bereich Bahnhofstraße
Beschlussentwurf: Das Beratungsergebnis bleibt abzuwarten.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	19.05.2011	öffentlich

Sachverhalt:

Die Fraktionen der CDU und Bündnis 90/Die Grünen haben Anregungen zu der von der Verwaltung vorgelegten Planung zur Neugestaltung der Innenstadt im Bereich Bahnhofstraße vorgebracht. Die Verwaltung hat die Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst. Im Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt trägt die Verwaltung die Ergebnisse vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Jan Strömer

Stadt Hückeswagen
 Der Bürgermeister
 Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
 Sachbearbeiter/in: Andreas Schröder



Vorlage

Datum: 14.04.2011
Vorlage FB III/1491/2011

TOP	Betreff Anfrage eines Investors zur Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel auf dem Grundstück der Tennishalle Kölner Straße
Beschlussentwurf: Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt, die Anfrage des Investors zur Entwicklung von großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf dem Grundstück der Tennishalle an der Kölner Straße abzulehnen. Es werden keine planungsrechtlichen Verfahren eingeleitet.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	19.05.2011	öffentlich
Rat	28.06.2011	öffentlich

Sachverhalt:

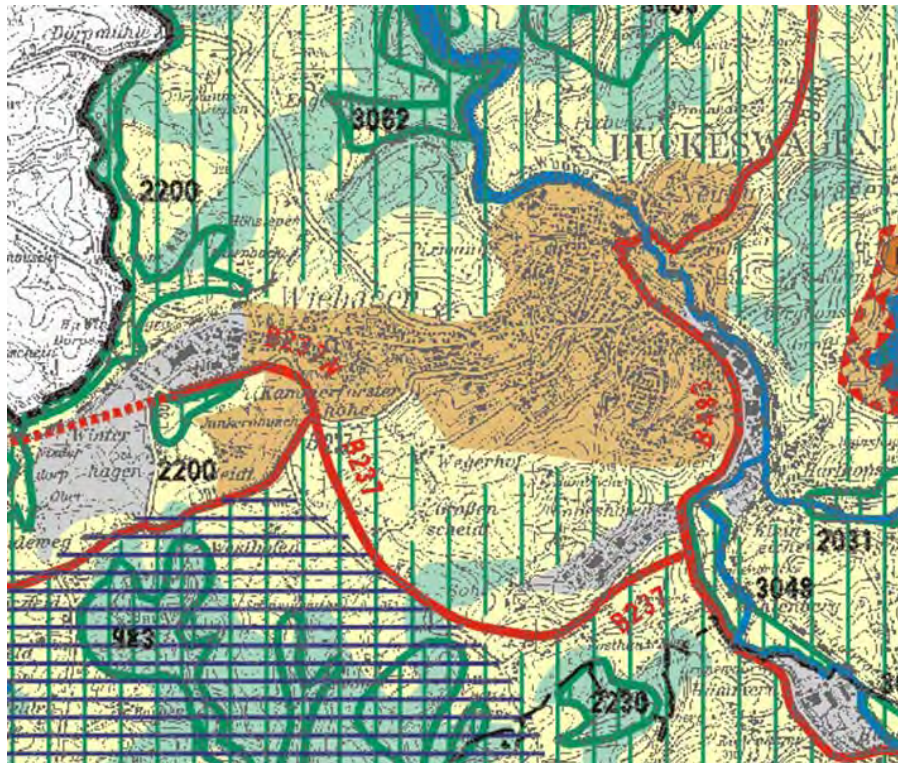
Am 28.03.2011 sprach Herr Harry Rauer, Hückeswagen, als Beauftragter des Eigentümers der Tennishalle an der Kölner Straße zusammen mit Vertretern der GEG (Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG, Dürener Straße 405, 50858 Köln) vor, um die Projektidee zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel an der Kölner Straße vorzustellen. Schriftliche Unterlagen wurden am 21.04.2011 eingereicht. Wesentliche Auszüge aus der Präsentation sind dieser Vorlage beigelegt.

Demnach soll am Standort der Tennishalle an der Kölner Straße großflächiger Einzelhandel realisiert werden. Wirtschaftliche Erwägungen haben den Eigentümer in diese Richtung denken lassen. Auf dem Grundstück mit einer Größe von rd. 10.000 m² sollen ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), ein Discounter und ein Drogeriemarkt entstehen. Die gesamte Verkaufsfläche betrage rund 3.000 m², mindestens 150 Parkplätze sollen zur Verfügung gestellt werden.

Fachliche Wertung der Verwaltung

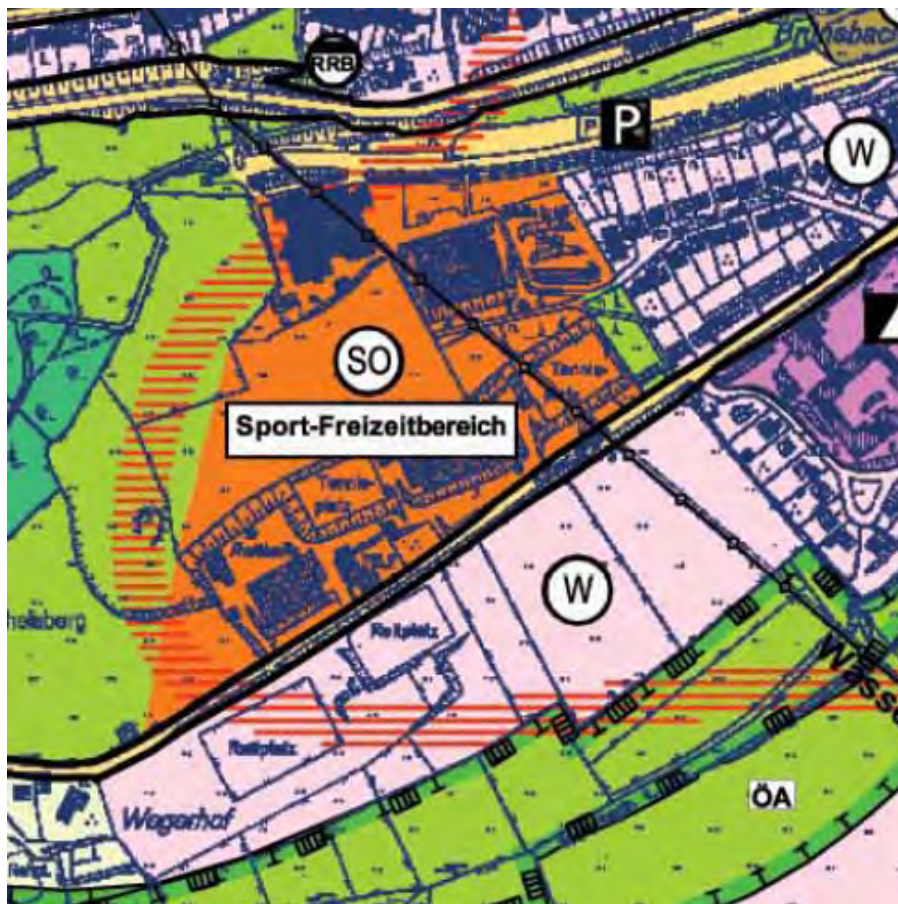
1. Planerische Ausgangslage

Die in Rede stehende Fläche befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gem. **Regionalplan**.



Ausschnitt Regionalplan

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) stellt die Fläche als Sondergebiet „Sport- und Freizeitbereich“ dar, der sich von der Kölner Straße bis zur Straße Zum Sportzentrum erstreckt. Eine Einzelhandelsnutzung ist für diesen Bereich derzeit nicht vorgesehen. Es wären daher der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.



Ausschnitt FNP Kölner Str.

2. Standorteignung

2.1 Verkehrsanbindung

Der Investor bietet an, eine Straßenverbindung von der Straße Zum Sportzentrum zum Einzelhandelsstandort anzulegen. Eine unmittelbare Anbindung an die Kölner Straße und das Baugebiet Weierbachblick wäre damit nicht gegeben. Dies ist für einen Standort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zweckmäßig.

Sollte sich der Investor bereit erklären, die Verbindungsspanne zwischen Kölner Straße und der Straße Zum Sportzentrum vollständig zu bauen und einen Anschluss für den Einzelhandelsstandort vorzusehen, ist damit zu rechnen, dass ein nicht unerheblicher Teil des Kundenverkehrs über die Kölner Straße fließen wird. Die damit verbundene Zunahme an Durchgangsverkehr dürfte zu Konflikten mit den Anliegern der Kölner Straße führen.

In verkehrlicher Hinsicht scheint daher der Standort wenig geeignet.

2.1 Nahversorgungsfunktion



Ausschnitt FNP Wiehagen Einzelhandelsstandorte

Anders als die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für großflächigen Einzelhandel im Bereich Geesdorf (Gartencenter / Baumarkt) und gegenüber Grünenthal (Nahversorgung) besteht keine Anbindung an einen größeren Stadtteil. Lediglich die Anwohner der Kölner Straße, Robert-Schumann-Straße, Beethoven- und Mozartstraße sowie des Baugebiets Weierbachblick hätten unmittelbar Zugang zum Einzelhandelsstandort. Dem gegenüber wohnen im Ortsteil Wiehagen rund 4.000 Einwohner. Diese können den Nahversorgungsstandort an der Kölner Straße aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Entfernung nur schwerlich ohne Kraftfahrzeug erreichen und nutzen.

2.2 örtliches und überörtliches Planungsrecht

Zielsetzung des Flächennutzungsplans

FNP 2004, Erläuterungsbericht S. 46 zum Sondergebiet Sport-Freizeitbereich:

„In naher räumlicher Zuordnung zu Wohnbereichen an der Kölner Straße sowie in Grünanlagen eingebunden ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. [...] Heute befinden sich dort Anlagen für Minigolf und Tennis sowie eine Sporthalle, Hallenbad und Reithalle. Mit der Zustimmung zum vorgelegten städtebaulichen Rahmenplan von November 2002 hat die Stadt Hückeswagen bereits den planerischen Willen dokumentiert, diesen Bereich für den Erhalt und Erweiterung von Sport- und Freizeiteinrichtungen weiter zu entwickeln. Zusätzlich sollen Angebote für Trendsportarten (z. B. Skaterpark, Allwetterplatz Basketball) in einer Parkanlage vorgehalten werden. Weitere Anlagen für z. B. Kugelstoßen und Weitsprung sowie ein Bolzplatz sind vorgesehen. Der Rahmenplan schlägt auch gewerbliche Anlagen wie eine Indoor-/ Outdoor-Kletteranlage sowie die Modernisierung bzw. Erweiterung des Saunabereichs im Hallenbad vor. Die Arrondierung des Sportzentrums ist aufgrund der Nähe zu den zwei Schulstandorten und wegen der guten Erreichbarkeit städtebaulich sinnvoll. Die fußläufige und verkehrliche Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet.“

FNP 2004, Erläuterungsbericht S. 48 zum Sondergebiet Nahversorgung Kammerforsterhöhe:

„Die Nahversorgung im Bereich Wiehagen mit einem Einzugsbereich von mindestens 4.000 Einwohnern wird durch einen bestehenden kleinen SB-Markt sichergestellt, der allerdings seine Verkaufsfläche an dem Standort nicht vergrößern kann. Hinzu kommt ein völlig unzureichendes Stellplatzangebot. Aufgrund der Lage bietet sich ein Standort an der heutigen B 237 an, wobei die Zufahrt in etwa bei der heutigen Zufahrt zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche liegen könnte. Dieser Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit sowie die nahe räumliche Lage zu den Wohnbereichen Wiehagen und Heidt aus. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht über die Blumenstraße.“

Die Verwaltung hält die Auswahl der Standorte für Sport / Freizeit und für Nahversorgung nach wie vor für richtig. Zwar ist die Flächenverfügbarkeit für den Nahversorgungsstandort derzeit nicht gegeben, längerfristig ist jedoch durchaus die Möglichkeit gegeben, den Standort für einen Lebensmittelmarkt nutzbar zu machen. Auch die Ausweisung des Sport- und Freizeitbereichs hat sich als richtig erwiesen. So hat sich schließlich vor rund zwei Jahren der Klettergarten dort ansiedeln können. Dies war unter anderem durch den Flächennutzungsplan ermöglicht worden, als auch durch die räumliche Nähe zum Freizeitbad, dessen Infrastruktureinrichtungen vom Klettergarten mit genutzt wird. Die erhofften Synergien traten ein.

Sofern eine Umwandlung in eine Einzelhandelsfläche erfolgen sollte, wäre die Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitbereichs deutlich beeinträchtigt.

Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts und überörtliche Planung

Einzelhandelskonzept Hückeswagen 2011, S.48 zu Standortmerkmale Angebots-situation:

„Das Hauptzentrum Innenstadt ist der einzige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Hückeswagen und der Versorgungsschwerpunkt für die rund 15.800 Einwohner der Stadt. Es übernimmt Versorgungsfunktionen für die gesamte Stadt Hückeswagen.“

Der Standort Kölner Straße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hückeswagen, das dem Rat zur Beschlussfassung vorliegt, demnach nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen worden.

Die Kriterien für die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und damit die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, wie sie in § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, sind geregelt in § 24 a des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro).

§ 24 a LEPro:

„Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:

- *ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- *eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*
- *eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.“*

Zwar hat das Oberverwaltungsgericht Münster entschieden, dass dieser Paragraph kein verbindliches Ziel der Landesplanung ist, gleichwohl muss dessen materielle Vorgabe als Grundsatz der Landesplanung sachgerecht in die Abwägung zur Frage der Raumverträglichkeit eingestellt werden.

Die Frage, ob § 24 a LEPro Gültigkeit für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten besitzt, ergibt sich aus der Einschätzung der Zentrenrelevanz von Nahversorgungssortimenten. So ist auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Hückeswagen hierzu eine Einschätzung erfolgt.

Einzelhandelskonzept Hückeswagen 2011, S. 61 f zu Definition der Hückeswägener Liste:

„Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden in Hückeswagen eingestuft:

- *Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren*
- *Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel*
- *Körperpflegemittel*
- *Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)*
- *Zeitungen und Zeitschriften*
- *Schnittblumen und -grün.“*

Aus dem Vorgenannten wird klar ersichtlich, dass ein zentraler Versorgungsbereich für den in Rede stehenden Standort nicht ausgewiesen werden kann. Die Errichtung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird damit planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die Verwaltung hat nach dem ersten Gespräch mit dem Investor die Bezirksregierung Köln um eine Einschätzung der Rechtmäßigkeit einer solchen Planung gebeten. Die Bezirksregierung äußert sich folgendermaßen (Auszug):

„Sowohl § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) als auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Abs. 2 BauGB setzen sich in diesem Zusammenhang für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund halte ich die vorgelegte Planung für zentrenschädigend und nicht mit den Grundsätzen des Landesplanungsrechts als auch des Baugesetzbuchs für vereinbar.“

Zusammenfassend ist fest zu halten:

- Die Verkehrsanbindung des Standortes ist als problematisch einzustufen.
- Die Nahversorgungsfunktion ist am Standort nur sehr eingeschränkt gewährleistet.
- Es widerspricht der Zielsetzung, das Freizeitgelände zu stärken.
- Es widerspricht dem neu aufgestellten Einzelhandelskonzept.
- Es ist nicht mit geltendem überörtlichen Planungsrecht vereinbar.

Die Anfrage des Investors ist daher abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Andreas Schröder

Anlagen:

Projektbeschreibung des Investors

Projekt Hückeswagen, Kölner Straße

Erläuterungsbericht/Nutzungskonzept

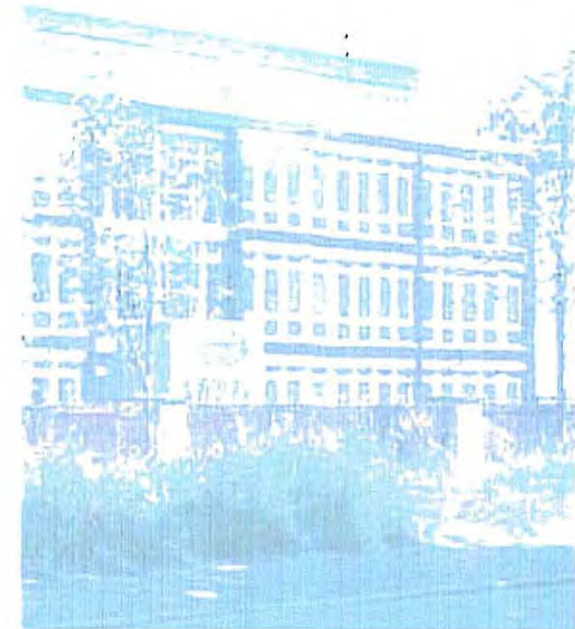
Das Areal des vorhandenen Tennisvereins soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bei der Betrachtung der Einzelhandelslandschaft und der Zentralität des Standortes bietet sich zwangsläufig eine Einzelhandelsnutzung im nahversorgungsrelevanten Bereich an. Insbesondere vor dem Hintergrund das mit dieser Nutzung auch eine Anbindung der Straße „Zum Sportplatz“ an die Kölner Straße möglich wird.

Die Erschließung des Areals erfolgt also nicht direkt über die Kölner Straße, sondern über die Planstraße. Hierüber werden sowohl der PKW- als auch der LKW-Verkehr abgewickelt. Die rd. 160 Parkplätze ermöglichen einen reibungslosen Kundenverkehr und damit für den Kunden ein positives Einkaufserlebnis. Die Agglomeration der nahversorgungsrelevanten Nutzer bedeutet für die Stadt Hückeswagen eine langfristige Sicherung des Wettbewerbes gegenüber Ansiedlungen außerhalb der Stadt.

Es hat sich in den vergangenen Jahren immer wieder gezeigt, dass gerade die agglomerierten Konzepte zukunftsicher sind, da der Mehrwert für die Kunden verschiedene Einkäufe zu verbinden sehr groß ist.

Die Handelsmärkte werden auf der Ebene der jetzigen Tennishalle, also einige Meter unterhalb der Kölner Straße, positioniert. Somit werden sich die Baukörper untergeordnet in das Landschaftsbild einfügen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Funktionalität eines modernen Handelsplatzes, verbunden mit dem Vorteil der neuen Erschließung an die Kölner Straße, die Weiterentwicklung von Hückeswagen forcieren wird.



Wirtschaftliche Service GmbH
Beratung Vermittlung Vertretung Import Export

Harry Rauer

.....überreicht am 21. April 2011 durch



-14-

Projekt Hückeswagen, Kölner Straße

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Göttisch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln

Ansprechpartner GEG

Andreas Tischler
Vermietungsleiter
Tel. 0221 / 93311-48
Fax 0221 / 93311-154
Mobil 0171 / 3366719
E-Mail: tischler@geg-goettsch.de



Firmenprofil

GEG

**Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG**
Dürener Straße 405
50858 Köln

- seit mehr als 25 Jahren als Projektentwickler und Investor erfolgreich
- Investitionen in selbst entwickelte Einzelhandelsimmobilien mit einem Jahresumsatz von ca. 200 Mio. €
- **Schwerpunkt / Kernkompetenz:**
Entwicklung von innerstädtischen Einkaufszentren (Shopping-Centern) und Fachmarktzentren bis etwa 20.000 m² Größe, Handels-Großflächen (SB-Warenhäuser, Baumärkte, Unterhaltungselektronik) sowie Refurbishment und Revitalisierung von meist innerstädtischen Objekten



Firmenphilosophie

GEG

**Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG**
Dürener Straße 405
50858 Köln

- **Erfolg durch:**

- Vermietung an die bekanntesten Betreiber von Einzelhandelsflächen
- Nachhaltigkeit der Immobilien durch langfristige Mietverträge
- Maßgeschneiderte Entwicklung der Objekte auf den Standort / Orientierung an den Bedürfnissen der Kommune (Bsp. Anforderungen an verkehrliche Erschließung, Baulichkeiten, Mietermix)
- städtebaulich und architektonisch ansprechende Lösungen im Einklang mit betreiberbezogenen Erfordernissen
- Beauftragung des Centermanagement an professionelle Unternehmen (z. B. EPM Assetis)

- **Grundlegendes Merkmal:**

- Abdeckung der gesamten Schritte der Immobilienentwicklung vom Grundstückskauf bis zur schlüsselfertigen Erstellung und Inbetriebnahme des Objektes

- **Oberste Prinzipien:**

- Werthaltigkeit
- Langfristige Zukunftsorientierung des Objektes



Kaufkraft-Magneten

Gute Planung statt ruinöser Wettbewerb: Einkaufszentren

Zum Einkaufen nach Übach-Palenberg, Hückelhoven oder Euskirchen fahren? Diese Frage ist eindeutig mit Ja zu beantworten. Denn alle drei Städte haben in den vergangenen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels konsequent unterstützt. Durch professionelle Konzepte und die Planung, Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Einkaufszentren. Selber machen und nicht neidisch auf die Oberzentren schauen, heißt die Devise.

Im März 2006 wurde in Euskirchen das Veybachcenter eröffnet. Elmar Müller als Sachgebietsleiter Wirtschaftsförderung hat das Projekt damals mit geplant. Ausgelöst wurde die Entwicklung durch ein stillgelegtes Sanitätsdepot der Bundeswehr und die Überlegung, das frühere Eifel-Kaufhaus Teilge – eine Nachkriegs-Immobilie – umzugestalten. In Absprache mit dem Euskirchener „z.eu.s e.V.“ (Zukunft Euskirchen Stadtmarketing) entschied sich die Stadt für eine Teilentwicklung des Bereichs. Im gleichen Zeitraum wurde die alte Sparkasse an der Bahnhofstraße abgerissen und an gleicher Stelle das Park-Hotel gebaut. „Das alles löste einen regelrechten Investitionsschub aus. Auch weil wir die Center-Entwicklung in einem gesamtstädtischen Zusammenhang gesehen haben“, erinnert sich Elmar Müller. Mit der Kölner Grundstücksentwicklungsgesellschaft Götsch KG fand die Stadt Euskirchen einen Investor, der viel Erfahrung beim Bau von Einkaufszentren mitbrachte. So gelang es mit dem Veybachcenter, die Sortimentsvielfalt zu erweitern und Kaufkraft in der Innenstadt zu binden.



II Bernd Jansen, Bürgermeister von Hückelhoven, bezeichnet das frühere Zechengelände in der Innenstadt als Glücksfall. Durch das dort entwickelte Einkaufszentrum hat die Stadt 40 Millionen Euro an Kaufkraft zurückgewonnen.

14 Mieter gibt es in dem Einkaufszentrum. Wichtiger „Anker“ ist der Elektronikmarkt Saturn, der vor allem junges Publikum anzieht. Für die Schulstadt Euskirchen ist das eine ebenso wichtige Zielgruppe wie Familien. Für

Euskirchen mit seiner Mittelstadt-Funktion sei die private Investition in das Veybachcenter, gekoppelt mit der Gestaltung der Bahnhofstraße durch die Stadt, ein sehr positives Signal, das von den Kunden auch angenommen werde. „Es hat sich viel getan“, resümiert Elmar Müller. Und dabei soll es nicht bleiben. Mit Fassadenwettbewerben und anderen gemeinsamen Aktionen soll das „Wir-Gefühl“ der Geschäftsleute weiter gestärkt werden.

Hückelhoven hat den Strukturwandel als Chance wahrgenommen

Dieser Zusammenhalt ist auch in Hückelhoven und Übach-Palenberg spürbar. Nach dem Ende des Steinkohlenbergbaus mussten sich beide Städte dem Strukturwandel stellen. „Für uns war dieser Wandel eine Chance, auch weil das Zechengelände im Stadtzentrum lag und nun entwickelt werden konnte“, betont der Hückelhovener Bürgermeister Bernd Jansen. 2004 wurde am Rande der Parkhofstraße gleich

gegenüber dem Rathaus das Hückelhoven-Center eröffnet. In-

vestor war – wie auch in Euskirchen – die Götsch KG aus Köln. Als „Ankermieter“ wurde der Media-Markt gewonnen, hinzu kamen etwa ein Drogeriemarkt, Textilien, Schuhe und Kaufland als Vollsortimenter. Ergänzt wurde das Center inzwischen durch C&A, das die



II Im Euskirchener Veybachcenter finden vor allem junge Kuen ein breites Angebot. Die Lage mitten in der Stadt hat die gesamtstädtische Entwicklung positiv beeinflusst.

unmittelbare Verbindung zwischen Innenstadt und dem Center schafft.

Bürgermeister Bernd Jansen verweist nicht ohne Stolz auf die Wirtschaftsdaten: „Wir haben zwischen 2005 und 2009 etwa 40 Millionen Euro an Kaufkraft nach Hückelhoven zurückgeholt.“ Der Einzelhandel habe vom Einkaufszentrum deutlich profitiert. Deshalb unterstütze er auch die weiteren Pläne zur Entwicklung der Industriebrache. 16 Hektar Freifläche stehen noch zur Verfügung, die Hälfte soll gewerblich genutzt werden. So wird im Frühjahr der Bau eines OBI-Marktes mit 300 zusätzlichen kostenlosen Parkplätzen gestartet. Und mit dem Parkhof-Center sollen etwa ein Aldi-Markt und ein Edeka zurück von der grünen Wiese in die Innenstadt geholt werden. „Für Hückelhoven war das Center ein Glücksfall. Wir haben die Gewerbesteuer seit 2003 verdreifacht und die Stadtentwicklung neben den Schulen zu einem Ausgaben-schwerpunkt gemacht“, betont der Bürgermeister. Den Einzelhandel weiß er bei allen Plänen hinter sich.

Einkaufszentrum soll die neue Mitte der Stadt werden Das ist in Übach-Palenberg ähnlich. Dort plant die Stadt derzeit den Bau eines Einkaufszentrums auf dem früheren Zechen-

gelände Carolus Magnus. Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch will damit eine Entwicklung fortführen, die sein Amtsvorgänger begonnen hatte: „Übach und Palenberg sollen zusammenwachsen. Deshalb ist eine neue Mitte geplant.“ Als Investor wurde die ITC, ein erfahrenes Unternehmen aus Düsseldorf, gewonnen. Für die Stadt sei es von

Vorteil, dass der Investor das Einkaufszentrum nicht nur bauen, sondern auch betreiben werde. Mit dem Projekt will Jungnitsch den Kaufkraftschwund stoppen und sogar umkehren. „Vieles wird außerhalb von Übach-Palenberg gekauft, deshalb muss das Sortiment deutlich erweitert werden.“ Für die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte wä-

Der Rubel rollt, wo die Stadtmitte pulsiert.

re das keine Konkurrenz, sondern eine Belebung, glaubt Jungnitsch. Sein Ziel: Durch das Einkaufszentrum sollen bis zu 5.000 Menschen pro Tag in die Innenstadt kommen. Der Bürgermeister setzt dabei auch auf junge Familien. „Wir haben hier einen Bahnhof an der Hauptstrecke Aachen-Mönchengladbach. In 15 Minuten erreicht man den neuen RWTH-Campus. Also müssen wir Campus-Mitarbeiter für Baugrund in unserer Stadt interessieren.“

Bis Ende 2012 etwa soll das neue Einkaufszentrum fertig gestellt sein. Dann hofft Jungnitsch auch auf Kunden aus den Niederlanden. (hhs)



II In Übach-Palenberg plant Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch mit Unterstützung von Rat und Einzelhandel eine neue Mitte. Das Einkaufszentrum soll als Klammer für die räumlich getrennten Stadtteile dienen.



Mehr als Energie

Der Energiecheck der EWV

Ihre Vorteile auf einen Blick: Energieverbrauch optimieren, Kosten senken!

Mit dem Energiecheck prüfen wir für Ihr Gewerbe:

- Beleuchtung - Raum- und Umgebungsabhängiges Licht einsetzen
- Wärmelehnik - moderne Heiztechnik für mehr Energieeffizienz installieren
- Stromverbräuche - Lastspitzen und Verbrauchsabläufe optimieren
- Druckluft - Leckagen beheben, Netzdruck optimieren, Speicher verwenden
- EDV-Ausstattung - Standby-Betriebe steuern, Energiemanagement einsetzen

Jetzt inklusive KfW-Förderung!
Wir kümmern uns um Ihren Antrag!



EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stülberg
www.ewv.de

18/69

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf ein individuelles Beratungsgespräch mit Ihnen!
Tel. 02402 101-1512 • geschaeftskunden@ewv.de • www.ewv.de

Projekt Hückeswagen, Kölner Straße

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln

Projektbeispiele



PROJEKTBEISPIEL

Brühl, Giesler-Galerie



GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln

PROJEKTBEISPIEL

Euskirchen, Veybachcenter

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln



PROJEKTBEISPIEL

Gießen, Schlangenzahl

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln



PROJEKTBEISPIEL

Hückelhoven-Center

-29-



GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln

PROJEKTBEISPIEL

Weiterstadt, FMZ

-24-



GEG
Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln



Projekt Hückeswagen, Kölner Straße

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln

Vorstellung einer
möglichen
Plankozeption



PROJEKT Hückeswagen, Kölner Straße *Exposé*

-26-



GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln



PROJEKT Hückeswagen, Kölner Straße

AUF EINEN BLICK

Standort:	42499 Hückeswagen, Kölner Straße		
Gemarkung:	Hückeswagen		
Flur:	9		
Flurstück-Nr.:	19,21,22		
Grundstücksgröße:	10.405 m²		
Eröffnung:	2012		
Konzept/ Mieter:	Lebensmittelmarkt, Discounter, Drogeriemarkt		
Zahl der Geschäfte:	ca. 3		
Verkaufsfläche:	ca. 3.000 m²		
Einzugsbereich:	Hückeswagen	15.832	
	Radevormwald	22.843	
	Wipperfürth	23.317	
	Wermelskirchen	35.611	
	Gesamteinwohnerzahl:	97.603	
	(Stand 12/2009)		
Arbeitslosenquote:	6,4% (Stand 11/2010)		
Kaufkraftkennziffer:	101,6 (Stand 2009)		
Zentralitätskennziffer:	62,5 (Stand 2009)		
Umsatzkennziffer:	63,4 (Stand 2009)		
Parkplätze:	mindestens 150		
Besonderheiten:	- gute Sichtbarkeit an der B237		
	- einziges Handelszentrum		

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln



Projekt

Hückeswagen, Kölner Straße

Hückeswagen ist eine Stadt im Norden des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen, ca. 40 Kilometer von Köln entfernt. Nachbarstädte sind Radevormwald, Wipperfürth, Wermelskirchen und Remscheid.



Verkehrsanbindung

ÖPNV

Der ÖPNV der Stadt wird durch Busse gewährleistet. Heute bestehen Busverbindungen nach Remscheid, Gummersbach, Radevormwald, Wermelskirchen und Remscheid-Lennep. Die Stadt ist dem Verkehrsverbund Rhein-Sieg zugeordnet, befindet sich aber an der Schnittstelle zum Verkehrsverbund Rhein-Ruhr. Darüber hinaus fährt seit 2010 ein Bürgerbus, der von einem Trägerverein betrieben wird.

Autoverkehr

Die Bundesstraße 237 und die Bundesstraße 483 führen durch Hückeswagen.

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln



Projekt Hückeswagen, Kölner Straße

GEG

Grundstücksentwicklungs-
ges. H.H. Götsch KG
Dürener Straße 405
50858 Köln



Gemeindebezirk: Hückeswagen
Gemarkung: Hückeswagen

Ortsz.: 9

Blatt

LAGEPLAN

zum Baugesuch

Maßstab 1: 500

Gesch. Buch Nr. 30/80

Bauvorhaben: Gaststättenanbau

Bauherr: Disselhoff, Hans

Eigentümer d. Baugrundstücks: Disselhoff, Hans

Baugebiet:

Flurstück	ha	Fläche a	qm	L.B. Nr.	Grundbuch Band / Blatt	Eigentümer
19	25	43	147	-	147	Disselhoff, Hermann
22	10	00	147	-	147	" "
21	85	21	991	-	991	Disselhoff, Hans

Ausgeliefert auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen

Remscheid, den 1. Februar 1980

Gemarkung

Näuhückes-

wagen

Fl. 19

54

Bever, Willi

Teil aus Flurstück 19 und 22
erwirbt Disselhoff, Hans

Offentl. best. Verm.-Ing.

Eike Blum
Verm.-Ing. u. Architekt

Zum Erlaubnisbescheid vom
heutigen Tage gehört

29. Dez. 1998

5. Feb. 1982

Hückeswagen, den
Disselhoff, Hans
im Auftrag

Oberrichter
Der Oberkreisdirektor

ungef. Norden

Bever, Willi

Bohl, Karl Heinz
und
Bohl, Friedhelm

Reithalle

Tennisplatzanlage

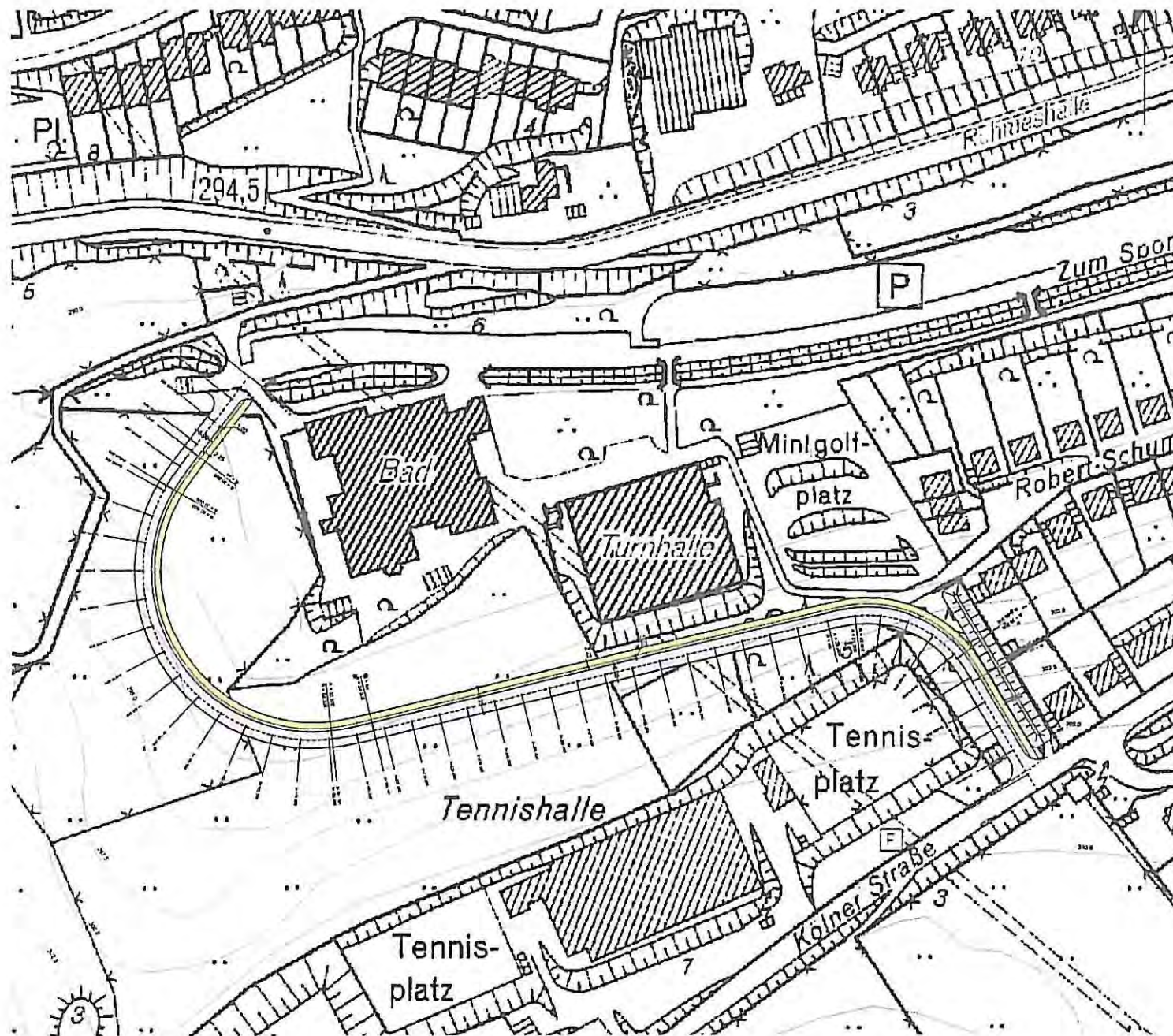
Tennishalle

Stadtgemeinde
Hückeswagen

HEINZ NOAH
ARCHITEKT
5609 HÜCKESWAGEN
PETERSTR. 15 TEL. (02192) 4045

Kölner Straße
30/69

Stadtgemeinde Hückeswagen



Variante 5
Verbindungsstraße Brunsbachtal

The map depicts a residential area with several streets and landmarks. At the top, a street labeled 'RUB' runs horizontally. Below it, a river labeled 'Brunsbach' flows from left to right. To the right of the river, a street labeled 'Tennis alle' runs horizontally. Further right, a street labeled 'Zum Sportzentrum' runs diagonally. In the center, a large building labeled 'Reithalle' is shown. To its right, a smaller building labeled '315.2' is visible. Further right, a street labeled 'Kaiser Straße' runs diagonally. At the bottom, a street labeled 'Sp. pl.' runs horizontally. The map also shows a golf course labeled 'Minigolfplatz' and a tennis court labeled 'Tennisplatz'. The area is surrounded by residential buildings and green spaces. The map is oriented with North at the top.

[illegible]

147 141
991 991 Disselhoff, Hans
vor Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen
1. Februar 1990
Blum
Öffentl. best. Verm.-Ing.



in-Erlaubnisbescheid vom
nigen Tage gehörig
29. Dez. 1990
wegen den
1. Bürgermeister
auftrag:
5. Feb. 1992
Obst- und Gartenbau
Der Oberkreisdirektor

Teil aus Flurstück 19 und 22
erwirbt Disselhoff, Hans



Kölner Straße
Stadthaus
Stadtgemeinde Hückeswagen

HEINZ
ARCH
5609 HÜCKESWAGEN
PETERSTR. 15

Name		Adresse		Telefon	
Vorname		Nachname		Telefon	
#Auftraggeber					
Einkaufszentrum Hückeswagen					
Grundlagenermittlung					
Maßstab	1:500	Grundriss		Arbeitsblatt	
Plannummer	AB-01	Datum	19.04.2011	Format	297 x 420 mm
Blattgröße	A4	Blattnummer	1	Stempel ID	
Stempel ID: 47528 Wermeldörchen					
FON 02193/5101-0 FAX 02193/5101-51 www.großhandelshückeswagen.de info@großhandelshückeswagen.de					

Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
Sachbearbeiter/in: Jan Strömer



Vorlage

Datum: 14.04.2011
Vorlage FB III/1490/2011

TOP	Betreff Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 D "Zornige Ameise"
Beschlussentwurf: Der Ausschuss empfiehlt, der Rat beschließt: A.) Es wird beschlossen, im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander den Abwägungsvorschlägen der Anlage zu folgen. B.) Es wird der Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“ als Satzung im Sinne des §10 BauGB beschlossen. Die beigefügte Begründung wird gebilligt.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	19.05.2011	öffentlich
Rat	28.06.2011	öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt am 22.02.2011 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“ beschlossen. Die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan fand in der Zeit vom 09.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011 statt. Mit Schreiben vom 07.03.2011 wurden insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von elf Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Stellungnahme ein, zwei Bürger haben während des Verfahrens Anregungen vorgetragen. Die eingegangenen Anregungen im Rahmen der Offenlage haben zu keiner Änderung des Planentwurfs geführt. Die eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind ebenfalls in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger der Planungsleistungen ist der Inhaber der „Zornigen Ameise“.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Jan Strömer

Anlagen:

Abwägungsvorschläge
Begründung mit Umweltbericht

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1

Nr.	Behörde, Gemeinde, Träger, Bürger/-in	Datum	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
	Mündlich vorgebrachte Stellungnahme eines Bürgers [REDACTED]	14.03.2011	Eine festgesetzte Baugrenze führt durch das Wochenendhaus des Einwenders; jegliche bauliche Veränderung auf dem von ihm gepachteten Grundstück ist jedoch unerwünscht.	Eine planungsrechtliche Sicherung der Wochenendhausnutzung wird nicht vorgenommen; dies ist auch bei dem bisher geltenden Vorläuferplan BP Nr. 44 B nicht der Fall. Das Sonderbaugebiet für die Gaststätte und die Grünfläche mit dem Wochenendhaus des Einwenders gehören zum gleichen Grundstück (Flurstücksnummer 224). Auf privatrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung des Grundstücks nimmt ein Bebauungsplan keinen Bezug. Mit der Ausweisung des Baufensters für die Gaststätte „Zornige Ameise“ werden dieser Erweiterungsmöglichkeiten, also bauliche Veränderungen eingeräumt. Dies entspricht dem primären Planziel und ist unverzichtbar.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
	Mündlich vorgebrachte Stellungnahme eines Bürgers [REDACTED]	14.03.2011	Der Bebauungsplan legalisiert eine bereits im Bau befindliche Stützmauer, die die Nutzung der in das Gebäude der Zornigen Ameise integrierten Bootsgarage der DLRG Hückeswagen verhindert.	Planinhalt und Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Gaststätte einschließlich der zur langfristigen Bestandssicherung erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Gegebenenfalls privat vereinbarte Neben- oder Begleitnutzungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	Keine Abwägung erforderlich.
1	Bezirksregierung Köln, Dezernat 33	11.01.2011 u. 23.03.2011	Aus Sicht der öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landesentwicklung bestehen gegen die Planung keine Bedenken.		Keine Abwägung erforderlich.
2	Bergische Energie- und Wasser-GmbH	14.01.2011 u. 24.03.2011	Die für die Vorhaben des Bebauungsplans benötigte elektrische Leistung kann durch vorhandene Anlagen bereit gestellt werden. Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgebracht.		Keine Abwägung erforderlich.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2

Nr.	Behörde, Gemeinde, Träger, Bürger/-in	Datum	Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
3	Bundesvermögensamt Köln	Keine Stellungnahme			
4	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung West	10.01.2011 u. 10.04.2011	Im Geltungsbereich sind von der Deutschen Telekom keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für den Bebauungsplan von Relevanz sind.		Keine Abwägung erforderlich.
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme			
6	DBImm mbH - Niederlassung Köln	Keine Stellungnahme			
7	Stadt Hückeswagen, Gleichstellungsbeauftragte	07.03.2011	Es werden keine Einwände geltend gemacht.		Keine Abwägung erforderlich.
8	Deutsche Post Bauen GmbH Niederlassung Düsseldorf	Keine Stellungnahme			
9	Eisenbahn-Bundesamt	Keine Stellungnahme			
10	Erzbistum Köln - Stabsabteilung Planung	Keine Stellungnahme			
11	Evangelische Kirchengemeinde	Keine Stellungnahme			
12	Finanzamt Wipperfürth	Keine Stellungnahme			
13	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Bergisches Land	24.03.2011	Durch die Planung werde eine weitergehende Beeinträchtigung der Waldfunktion gegenüber dem bisher rechtskräftigen Vorläuferplan ermöglicht. Die angebotene Kompensation (Pflanzung von vier Einzelbäumen im Zuwegungsbereich) wird für zu dürrtig gehalten: hierzu wird eine Nachbes-	Die durch die gegenüber dem Vorläuferplan geringfügig zugenommene Beeinträchtigung von Waldfunktionen durch die potentiell mögliche Erweiterung der Stellplatzflächen ist Gegenstand der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geleisteten Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich durch diesen Bau-	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3

Nr.	Behörde, Gemeinde, Träger, Bürger/-in	Datum	Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägungs- vorschlag
			serung angeregt.	ungsplan. Die hier festgelegten und in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichsmaßnahmen stellen im Sinne der naturschutzrechtlichen Regelungen nach dem hier verwendeten anerkannten Bewertungsverfahren einen vollständigen Ausgleich dar. Für weitergehende Maßnahmen besteht kein Anlass.	
14	Freiwillige Feuerwehr	Keine Stellungnahme			
15	Handwerkskammer zu Köln	Keine Stellungnahme			
16	IHK Köln, Zweigstelle Oberberg	11.01.2011 u. 05.04.2011	Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Aufwertung der „Zornigen Ameise“ als Ausflugslokal wird begrüßt.		Keine Abwägung erforderlich.
17	Katholische Kirchengemeinde	Keine Stellungnahme			
18	Kraftverkehr Wupper-Sieg AG	Keine Stellungnahme			
19	Kreisbauernschaft Oberbergischer Kreis e. V.	Keine Stellungnahme			
20	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	Keine Stellungnahme			
21	Landeskirchenamt der ev. Kirchen im Rheinland	Keine Stellungnahme			
22	Landwirtschaftskammer Rheinland - Kreisstelle Oberbergischer Kreis	Keine Stellungnahme			

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4

Nr.	Behörde, Gemeinde, Träger, Bürger/-in	Datum	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
23	Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität	13.01.2011 u. 07.04.2011	Durch die Änderung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,6 entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Auf die artenschutzrechtlichen Belange wird hingewiesen. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen zur rechtlichen Sicherung der tatsächlichen und zeitnahen Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wird hingewiesen; insbesondere zeitliche Regelungen sind in den verbindlichen Regelungen / textlichen Festsetzungen derzeit nicht erkennbar.	Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht zur Planauslegung (Offenlage) eingeflossen. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf, der durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Eine artenschutzrechtliche (Vor-)Prüfung ist Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht zur Planauslegung (Offenlage) eingeflossen. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Regelungen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24	Deutsche Post AG Bau- und Immobiliencenter	Keine Stellungnahme			
25	Stadt Remscheid, Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft	06.01.2011 u. 11.03.2011	Es werden keine Anregungen vorgebracht.		Keine Abwägung erforderlich.
26	OVAG	Keine Stellungnahme			

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5

Nr.	Behörde, Gemeinde, Träger, Bürger/-in	Datum	Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
27	PLEdoc GmbH	11.01.2011 u. 10.03.2011	Von der PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen sind von der Planung nicht betroffen.		Keine Abwägung erforderlich.
28	Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	04.01.2011	Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Geltungsbereich gibt es nicht; es wird gebeten, auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern an geeigneter Stelle hinzuweisen.	Meldepflicht und Veränderungsgebot sind Bestandteile der Denkmalschutzgesetzgebung; sie gelten unabhängig von expliziten Festsetzungen oder Hinweisen. Ein entsprechender Passus wird in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt.
29	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme			
30	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Gummersbach	Keine Stellungnahme			
31	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	09.12.2010	Im Geltungsbereich verlaufen keine Leitungen der RWE; weitere Planungen bestehen nicht.		Keine Abwägung erforderlich.
32	RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH	16.12.2010 u. 31.03.2011	Im Geltungsbereich verlaufen keine Versorgungs- oder Hochspannungsanlagen der RWE.		Keine Abwägung erforderlich.
33	RVK Verkehrsstelle	Keine Stellungnahme			
34	Bezirksregierung Köln, Dezernat 53	Keine Stellungnahme			
35	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln	Keine Stellungnahme			
36	Stadt Radevormwald, der Bürgermeister	Keine Stellungnahme			
37	Stadt Wermelskirchen,	Keine Stellungnahme			

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6

Nr.	Behörde, Gemeinde, Träger, Bürger/-in	Datum	Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägungs- vorschlag
	der Bürgermeister				
38	Stadt Wipperfürth, der Bürgermeister	Keine Stellungnahme			
39	EWR GmbH	Keine Stellungnahme			
40	Wuppertaler Stadtwerke AG	Keine Stellungnahme			
41	Verkehrsverbund Rhein- Sieg GmbH	Keine Stellungnahme			
42	Wasserversorgungsver- band Rhein-Wupper	Keine Stellungnahme			
43	Westdeutscher Rund- funk - Programmverbrei- tung	Keine Stellungnahme			
44	Wupperverband	14.01.2011	Die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Erweiterungen wurden im Vorfeld bereits mit dem Wupperverband abgestimmt; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Bauarbeiten und die spätere Nutzung Verschmutzungen oder sonstige Beeinträchtigungen des Talsperrenwassers sowie der betrieblichen Flächen des Wupperverbandes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus vermieden werden müssen. Um deutliche Hinweise für die Gäste (Schilder) und Betreiber der „Zornigen Ameise“ wird gebeten. Die Uferbereiche müssen mindestens bis 296,5 m ü. NN, dem höchsten Stauziel der Talsperre freigehalten werden.	Ein Hinweis zum Gewässerschutz ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen; in der Begründung bzw. den Umweltbericht wird eine zusätzliche Verdeutlichung dieses Aspektes aufgenommen. Derzeit liegen bereits Teile der befestigten Terrasse der Gaststätte im Stauzielbereich der Talsperre. Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Ausweisung von Baugrenzen diese bauliche Nutzung. Auf die Tatsache, dass Teile	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt; es wird aber auf die Lage von Teilen des Baufensters im

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7

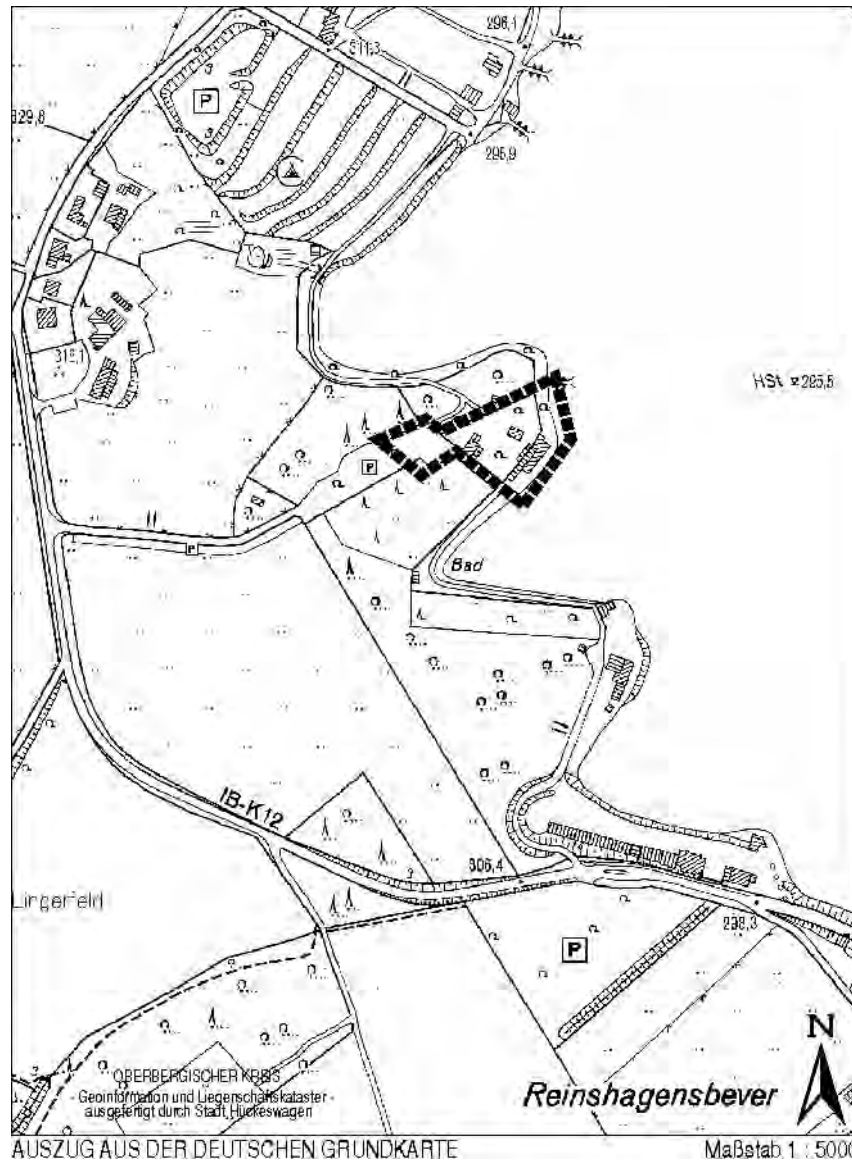
Nr.	Behörde, Gemeinde, Träger, Bürger/-in	Datum	Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Abwägungs- vorschlag
				der überbaubaren Flächen unterhalb des Stau- zieles liegen, wird durch zeichnerische Darstel- lung (Höhengleichenlinie) und einen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen Bezug genom- men.	überflutbaren Be- reich der Talsperre (Stauziel) hinge- wiesen.
45	Unitymedia GmbH	Keine Stellungnahme			
46	BAV Bergischer Abfall- wirtschaftsverband	22.03.2011	Belange der kommunalen Abfallentsorgung werden nicht berührt.		Keine Abwägung erforderlich.
47	Bundesnetzagentur	Keine Stellungnahme			
51	Landschaftsverband Rheinland	Keine Stellungnahme			

Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 44 D

„Zornige Ameise“



Begründung

Stand: 28.04.2011

Erarbeitet durch:

PLANWerk Ingenieurbüro für Städtebau und Projektentwicklung
Hardenbergstraße 43
41539 Dormagen

Im Auftrag von:

Herrn Lorenz Mick
Nagelsbüchel 23
51688 Wipperfürth

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans.....	5
2.1	Lage und Umfeld des Planbereiches.....	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2.3	Nutzung und Bebauung des Plangebietes	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Planungsrecht	8
2.6	Fachplanungen.....	10
2.7	Eigentumsverhältnisse	10
3.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	11
3.2	Flächeninanspruchnahme	11
3.3	Umweltziele und untersuchungsrelevante Schutzgüter	11
3.3	Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen	13
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.4.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit	13
3.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	13
3.4.3	Schutzgut Luft und Klima	16
3.4.4	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	16
3.4.5	Schutzgüter Boden und Wasser.....	17
3.4.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.4.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
3.4.8	Abfall- und Energiebewirtschaftung	20
3.4.9	Abwasserbewirtschaftung.....	21
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	21
3.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umwelt- auswirkungen.....	21
3.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen	22
3.8	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.9	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung	22
3.10	Abschlussbetrachtung und Zusammenfassung	22
4	Städtebauliche Konzeption	23
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23

4.2	Erschließung und Ruhender Verkehr	24
4.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	25
4.4	Grünflächen	25
5	Auswirkungen und Kosten der Planung.....	26
6	Verfahrensübersicht	26
7	Rechtsgrundlagen	27

1 Anlass, Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans

Die Bevertalsperre und der sie umgebene naturnahe Landschaftsraum bilden ein bedeutsames Naherholungsgebiet, in dem zahlreiche touristische und erholungs- und freizeitorientierte Einrichtungen angeboten werden und das insbesondere durch gastronomische Angebote erschlossen ist.

Die „Zornige Ameise“ stellt als traditionelles Ausflugslokal ein solches Angebot dar. Insbesondere von Motorradtouristen hat sie seit längerer Zeit guten Zulauf.

Nach und nach hat sich für die baulichen Anlagen der Gaststätte ein Renovierungsbedarf aufgestaut. Mit einem neuen Investor bzw. Betreiber soll die Zornige Ameise wieder belebt werden. Dazu sind aus wirtschaftlichen Gründen und um den Charakter als Motorradtreff weiter auszubauen und damit die Ameise mit Leben zu füllen, insbesondere Erweiterungen der Außengastronomie erforderlich, um den Gästen in angemessener Weise mehr Raum zu bieten bei gleichzeitiger behutsamer Zunahme der Gastplatzkapazität.

Die Stadt Hückeswagen unterstützt die Aufwertung bzw. Revitalisierung der für die touristische Erschließung bedeutsamen Einrichtungen im Naherholungsgebiet Bevertalsperre mit dem Ziel, diesen für die Stadtentwicklung wichtigen und in der gesamten Region wirksamen Bereich an sich ändernde Bedürfnisse seitens der Erholungssuchenden anzupassen.

Es besteht bereits Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“. Sowohl die geplanten als auch die bereits realisierten baulichen Erweiterungen gehen jedoch über das seinerzeit festgelegte Maß hinaus und sind planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Da außerdem Abweichungen der ursprünglich verwendeten Plangrundlage mit dem inzwischen aktualisierten Liegenschaftskataster festgestellt wurden, die eine Neuvermessung bzw. –aufnahme der Grundstückssituation erforderlich machen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich rund um die „Zornige Ameise“ vorgesehen.

Veränderungen an den Grundzügen der Planung gegenüber dem Vorgängerplan sind nicht beabsichtigt. Planinhalte bleiben die Ausweisung eines Sondergebietes zur planungsrechtlichen Sicherung der Gaststätte „Zornige Ameise“ einschließlich der erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten, Zuwegungen und Parkflächen für Gäste, sowie ergänzend von Grünflächen, die die Einbindung des Sondergebietes in die landschaftliche Umgebung sichern helfen sollen.

Schon der Vorläuferplan entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Hückeswagen; da keine grundlegenden Veränderungen bei der Neuaufstellung vorgesehen sind, wird demnach auch der Bebauungsplan Nr. 44 C „Zornige Ameise“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

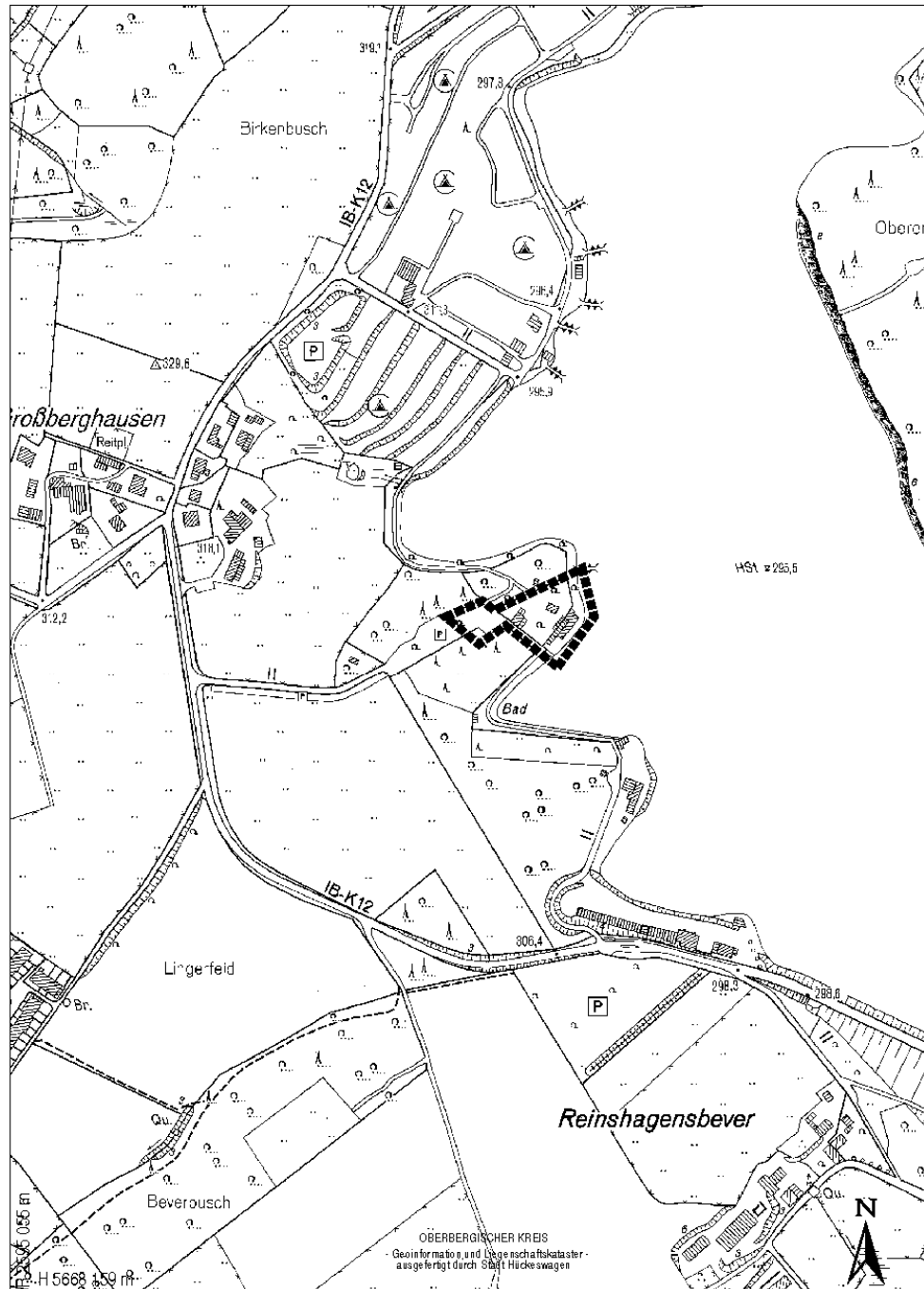
2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld des Planbereiches

Die „Zornige Ameise“ liegt etwa 1,7 km entfernt östlich des Stadtzentrums von Hückeswagen. Der Planbereich befindet sich in Höhe des unteren Abschnitts der Bevertalsperre. Die Entfernung zur Staumauer beträgt rund 400 m.

Im Osten geht die Fläche des Planbereiches in die Wasserfläche der Bevertalsperre über. Südlich in Richtung Staumauer schließen sich die Grünflächen einer Badestelle und Waldbe-
reiche an.

Auch in westlicher Richtung jenseits der Parkplätze und nach Norden setzen sich Waldflä-
chen fort, die ihrerseits an Grünland grenzen, dass die Ortslage Großberghausen umgibt, oder
bis an das Ufer der Talsperre reichen.



Übersichtskarte zur Lage des Planbereiches

(Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangeltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Zornige Ameise“ ergeben sich

- im Norden durch die südliche und südwestliche Parzellengrenze des Flurstückes 223,
- im Osten und Südosten durch definierte Senkrechte und Parallelen zu Parzellengrenzen der Flurstücke 224 und 225,
- im Südwesten durch die südliche Parzellengrenze des Flurstückes 225 und seiner definierten Verlängerung nach Osten sowie
- im Westen durch die durch Maßangaben definierten Parkplatzflächen der Gaststätte.

2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebietes

Die Gebäude und die bereits vorhandene Terrasse der Gaststätte „Zornige Ameise“ liegen im Südosten des Planbereiches direkt am Seeufer. Die Gaststätte besteht aus mehreren Baukörpern in eingeschossiger Bauweise mit schwach geneigten Satteldächern. Der Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ ermöglicht hier bisher eine zweigeschossige Bebauung. Diese Ausweisung soll für den Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“ übernommen werden.

In Höhe der Terrasse mündet der von Süden führende Uferrandweg auf den asphaltierten Weg, der die Gaststätte mit den weiter oberhalb liegenden Parkplätzen verbindet.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 D einbezogen werden diejenigen Parkplatzflächen, die insbesondere für Gäste der „Zornigen Ameise“ als befestigte (Motorrad-)Stellplätze angelegt wurden und deren räumliche Ausdehnung nicht mit den Darstellungen des Vorläuferplanes übereinstimmt. Wesentlich umfangreichere Stellplatzflächen schließen sich in westlicher Richtung an; sie sind im Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ entsprechend ausgewiesen.

Nordwestlich der Gaststätte grenzt eine naturnah gestaltete Grünfläche an, in der zwei Wochenendhäuser und deren Nebenanlagen untergebracht sind. Die Grünfläche geht Übergangslos in die angrenzenden Waldbereiche über.

2.4 Erschließung

Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 C „Zornige Ameise“ ist über eine private Erschließungsstraße an die Kreisstraße K11 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Das Stadtzentrum ist über die K11 und die Großberghäuser Straße erreichbar.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht.

Der Uferrandweg um die Bevertalsperre führt von Süden über die Fläche der Badestelle bis zur Plangebietsgrenze. Der weitere Verlauf ist identisch mit dem Verbindungsweg zwischen Gaststätte und Parkplatz. Ab Parkplatz setzt sich der Weg jenseits des Planbereiches in nordöstlicher Richtung fort.

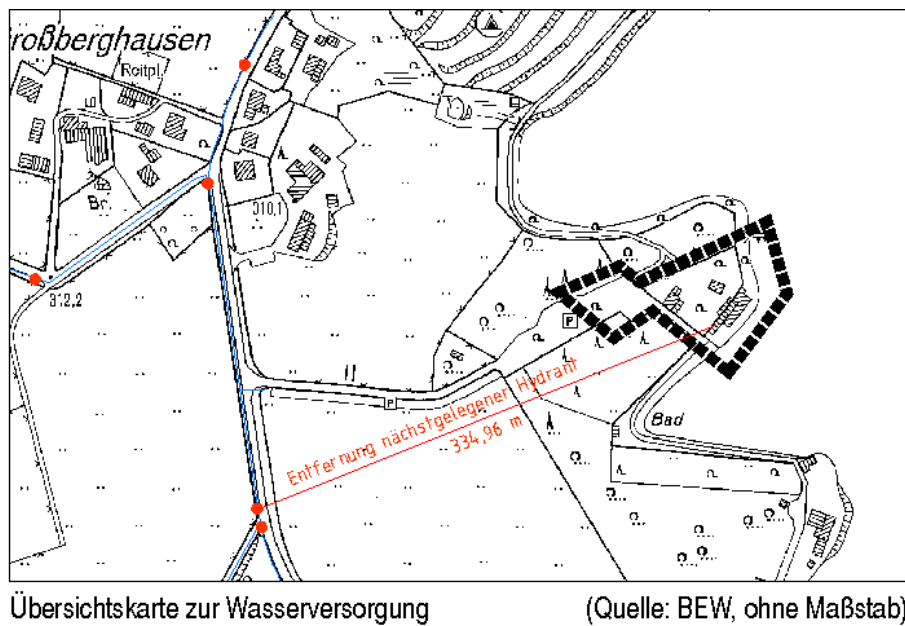
Abwasser

Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz erfolgt im Bereich der Einmündung der privaten Erschließungsstraße in die Kreisstraße K11. Die Schmutzwasserzuleitung aus dem Plangebiet soll wie bisher über private Hebe- bzw. Pumpanlagen erfolgen.

Trinkwasser

Auch der Übergabepunkt für die Trinkwasserversorgung liegt im Anschlussbereich an die Kreisstraße K11. Laut Auskunft der BEW GmbH ist der Anschluss für eine private Trinkwasserleitung geringen Durchmessers eingerichtet.

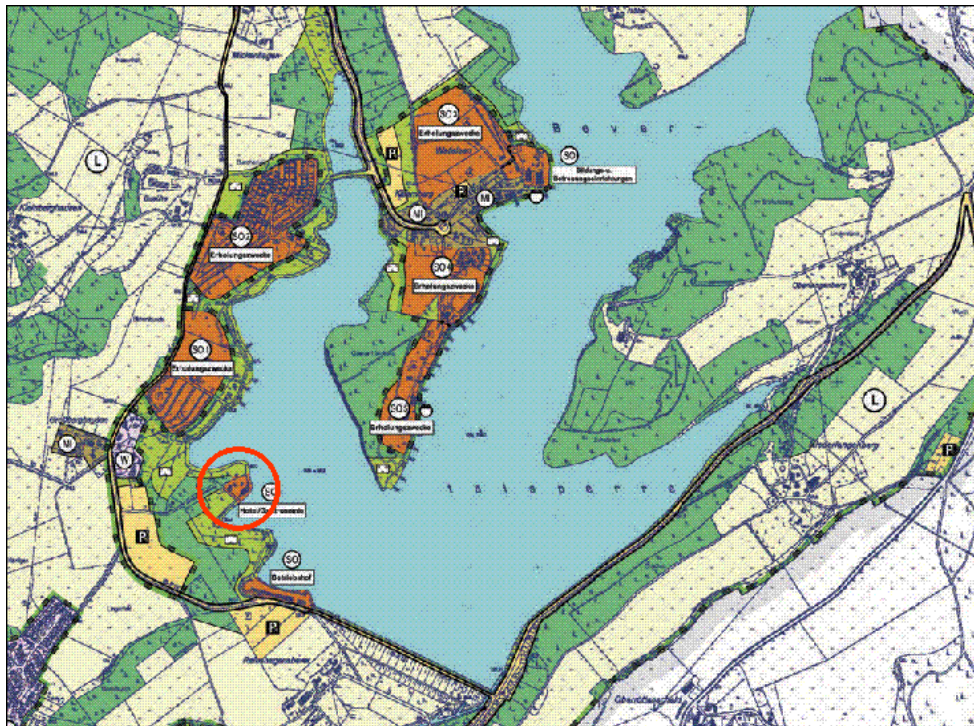
Der nächstgelegene Hydrant zur Löschwasser-Entnahme befindet sich am Straßenrand der Kreisstraße K11 in etwa 335 m Entfernung und kann nach Aussage des Oberbergischen Kreises zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.



2.5 Planungsrecht

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) mit den zweckgebundenen Nutzungen Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planung berücksichtigt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen aus dem Jahre 2004 stellt das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet „Hotel/Gastronomie“, in Teilen als Flächen für Wald sowie in untergeordnetem Maße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Wasserfläche dar.

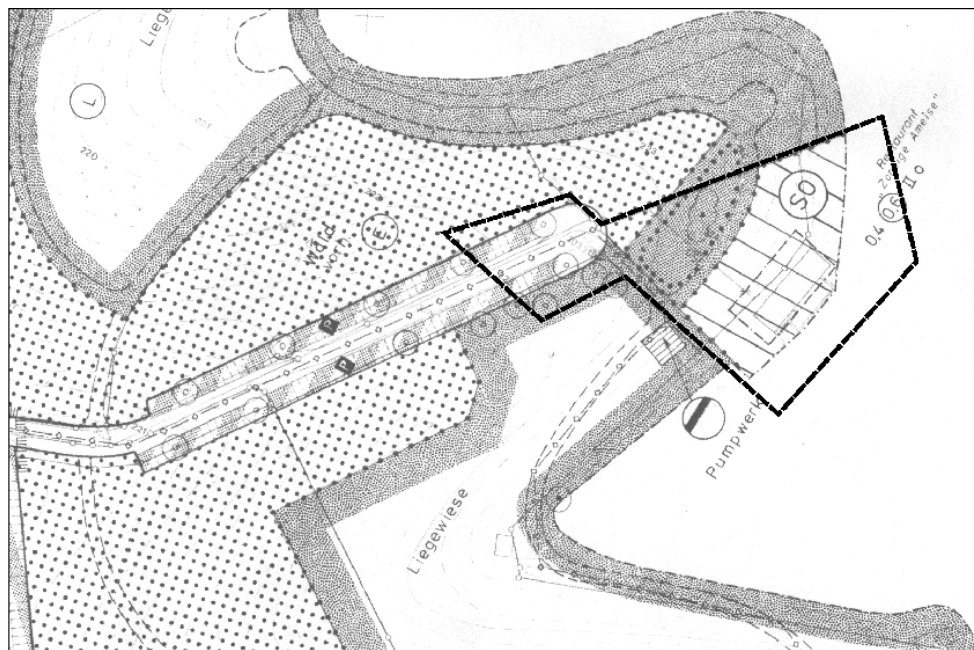


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

(ohne Maßstab)

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Darstellungshorizonte deckt sich die erläuterte Zielsetzung des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des FNP. Die Planung ist daher aus ihm entwickelt.

Der seit dem 15.01.1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ weist mit einem Sondergebiet, den Grünflächen, dem Parkplatz und den Wasserflächen der Bever-Talsperre die gleichen Flächennutzungen aus wie der neue Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“. In zwei Randbereichen sind zudem Waldflächen ausgewiesen.



Auszug aus dem Vorläuferplan mit aktuellem Geltungsbereich

(ohne Maßstab)

Die vorstehende Abbildung weist Abweichungen auf, die aus den Unterschieden bei den Plangrundlagen resultieren.

Gegenüber dem „alten“ Bebauungsplan Nr. 44 B haben sich vor Allem die Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Größe und der Überbaubarkeit des Sondergebietes verändert: das Bau- fenster (von Baugrenzen umfahrene Fläche) soll neben den bestehenden baulichen Anlagen mehr Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Osten und weniger in Richtung Westen beinhalten und an Größe zunehmen, damit vor Allem für die Einrichtungen der Außengastronomie mehr freie Fläche entstehen kann. Dafür wird das Sondergebiet in der Fläche gegenüber der angrenzenden Grünfläche deutlich zurück genommen.

Die Parkplatzbereiche, die vornehmlich von Gästen der „Zornigen Ameise“ genutzt werden, stellen sich in der Räumlichkeit anders dar als im alten Bebauungsplan Nr. 44 B abgebildet. Diese Änderungen sollen planungsrechtlich nachvollzogen werden.

Zum Schutz des Gewässerufers ist – entsprechend der Planung an vergleichbarer Stelle im Stadtgebiet – ein Grünstreifen vorgesehen, der auch den Uferrandweg aufnehmen soll. Dieser soll in Richtung Norden an der „Zornigen Ameise“ vorbei verlängert werden.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“ überlagert die bisher gel- tenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghauser Bucht“. In den übrigen Bereichen außerhalb des Bebauungsplanes 44 D „Zornige Ameise“ gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes 44 B „Großberghauser Bucht“ unverändert weiterhin.

2.6 Fachplanungen

Fachplanungen sind von Seiten der Stadt Hückeswagen weder geplant, noch sind Planungen anderer Träger mit relevanten Auswirkungen auf den Planbereich bekannt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 224 und 598 (teilweise im Geltungsbereich) der Flur 14, Gemarkung Neuhü- ckeswagen befinden sich im privaten Eigentum.

Die Flurstücke 225 der Flur 14 und 368 der Flur 12 (je teilweise im Geltungsbereich) gehören dem Wupperverband.

3 Umweltbericht

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebau- ungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Um- weltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“ sollen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Gaststätte planungsrechtlich gesichert werden, um den Standort aufzuwerten und dadurch langfristig erhalten zu können.

Der der Gaststätte zuzuordnende Stellplatzbereich (als Teilfläche eines wesentlich größeren Parkplatzes) soll entsprechend der tatsächlichen räumlichen Gegebenheiten ausgewiesen werden.

Auch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage des Vorläuferplanes soll weitestgehend entsprechend der tatsächlichen Entwicklung und räumlichen Ausdehnung mit dem Ziel der Erhaltung und Sicherung ausgewiesen werden.

3.2 Flächeninanspruchnahme

Die Plangebietsgröße beträgt rund 4.765 m², davon werden ausgewiesen als

Sondergebiet:	ca. 2.170 m ²
Verkehrsfläche/Parkplatz:	ca. 940 m ²
Grünflächen:	ca. 1.655 m ²

3.3 Umweltziele und untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Bebauungsplan 44 D "Zornige Ameise"

tionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz basieren auf der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, 92/43/EWG und Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, 79/409/EWG) und bestehen aus zwei unterschiedlichen Schutzsystemen, die sich gegenseitig ergänzen: neben dem Gebietsschutz (Art. 6 FFH-RL, Art. 4 V-RL), der sich in den Natura-2000-Gebieten manifestiert, regeln sie den allgemeinen Artenschutz (Art. 12f FFH-RL, Art. 5 V-RL), der grundsätzlich jederzeit, flächendeckend und bei allen Vorhaben, Nutzungen und Tätigkeiten im Raum zu beachten ist.

Das Artenschutzrecht erhält mit der Einführung der sogenannten „artenschutzrechtlichen Prüfung“ nach § 44 Abs. 5 BNatSchG das erforderliche Instrument für die Auslegung der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften bei Vorhaben der räumlichen Planung, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse für die Zulassung von Bauvorhaben zu erreichen.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG). Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

Die übergeordneten Fachplanungen auf der Grundlage der Umweltgesetzgebung sind in der Abwägung nach dem Baugesetzbuch zu berücksichtigen (§ 1 (6) BauGB).

3.3 Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 8 ‚Hückeswagen‘.

Übergeordnetes Entwicklungsziel für den gesamten Landschaftsraum um die Bevertalsperre ist gemäß Landschaftsplan die Erhaltung und Entwicklung von Bereichen für Zwecke der Naherholung, Ferienerholung und sonstigen Freizeitgestaltung innerhalb einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hückeswagen vom 04.04.2008.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.4.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die Abstände zu den nächstgelegenen sensiblen Nutzungen außerhalb des Planbereiches (Wohnbereiche und Campingplatz in Großberghausen) sind ausreichend groß, um eine Beeinträchtigung z.B. durch Lärm oder Gerüche, die von der Gaststätte oder dem Parkplatz ausgehen könnten, auszuschließen. Zudem bildet der kleine Höhenrücken im Nordwesten der Gaststätte eine zusätzliche Abschirmung.

Innerhalb des Planbereiches werden derzeit zwei Freizeitnutzungen mit unterschiedlicher Umweltsensibilität ausgeübt, wovon die eine (Gaststätte) durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, während die andere (Wochenendhäuser in der Grünfläche) über den gegebenenfalls materiell vorhandenen Bestandsschutz hinaus keine planerische Berücksichtigung findet.

Kenntnisse über Nutzungskonflikte, die von Nutzungen im Planbereich ausgelöst werden, liegen nicht vor.

Auch die Entfernungen zu potentiellen Emittenten wie z.B. Straßen oder gewerbliche Nutzungen sind ausreichend, um Störwirkungen, die auf Nutzungen im Planbereich einwirken könnten, auszuschließen.

Bewertung

Angesichts der abgeschirmten Lage sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken oder von diesem ausgehen.

3.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist intensiver Erholungsnutzung ausgesetzt (Gaststätte und Wochenendhäuser) und weist nur wenige störungsfreie Rückzugsräume für Tiere auf. Die Biotoptypen im Plangebiet sind stark anthropogen geprägt.

Der relativ große Anteil an hohem Baumbestand schafft potentielle Primärhabitate und Rückzugsräume für Vögel.

Um sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, prüft ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) zu diesem Bebauungsplan Eingriff und Ausgleich und zeigt eine Möglichkeit für die Kompensation der Eingriffsfolgen auf.

Bestandteil dieses Fachbeitrages ist außerdem eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß dem Artenschutzrecht.

Maßstab für die Bewertung des Eingriffs ist nicht vorrangig die Veränderung gegenüber dem Bestand, der im LFB erfasst, ausführlich beschrieben und bewertet wird, sondern gegenüber den Ausweisungen des Vorläuferplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“. Das liegt an den Vorgaben aus Bauplanungs- und Naturschutzrecht, die Überleitungsregelungen bei der Einführung der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung enthalten. Demnach ist für ältere Bebauungspläne davon auszugehen, dass durch sie keine Eingriffe ausgelöst werden können bzw. gelten wie in diesem Fall Eingriffe, die durch Bebauungspläne vor Wirksamwerden der Eingriffsregelung ausgelöst werden könnten, als bereits ausgeglichen.

Das bedeutet, dass der Eingriff durch eine Gegenüberstellung der Ausweisungen und Festsetzungen von „altem“ und „neuem“ Bebauungsplan ermittelt werden musste.

Der Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“ sieht gegenüber dem Vorgängerplan in nur untergeordnetem Maße Möglichkeiten für eine zusätzliche Überbauung an bereits nachhaltig beeinträchtigten Stellen wie an der der Gaststätte vorgelagerten Terrasse und zwischen dieser und der Bever vor. Den potentiellen Eingriffen steht eine Flächenverlagerung der Sonderbaufläche zu Gunsten der bereits entwickelten Grünfläche und der Erhalt eines Einzelbaumes auf den Parkflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gegenüber (Vermeidung und Minderung von Eingriffen).

Der Eingriff entsteht vor allem durch die Heraufsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (Vorläuferplan) auf 0,6 (aktueller Plan) und damit einer potentiellen Zunahme der Nettobaufläche von etwa 380 m² sowie durch die Vergrößerung der potentiell versiegelten Verkehrsflächen um 335 m².

Die Wertminderung, die durch diese Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes durch den Bebauungsplan verursacht werden kann, ergibt in der Summe beider Eingriffsbereiche (Erweiterung der Gaststätte und Vergrößerung der Parkflächen) einen Wert von zusammen 4.385 Wertpunkten gemäß des verwendeten Bewertungsmodells (Methode Ludwig).

Dem stehen 4.320 Wertpunkte gegenüber, die durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Pflanzung von 4 Einzelbäumen auf den Parkplatzflächen) erreicht werden.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des BNatSchG ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Dabei stellt nicht der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern erst dessen Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Allerdings ist es nach dem Abwägungsgebot des Baugesetzbuches (BauGB) Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Hindernisse bei der Plandurchführung schon im Vorfeld zu erkennen und auszuräumen: ein Bebauungsplan, dem dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht und der damit erkennbar nicht umsetzbar ist, kann keine bindende Rechtskraft erlangen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb eine besondere Verträglichkeitsprüfung erforderlich, die in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffene Arten untersucht.

Das Artenschutzrecht erhält mit der Einführung dieser sogenannten „artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)“ nach § 44 Abs. 5 BNatSchG das erforderliche Instrument für die Auslegung der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften bei Vorhaben der räumlichen Planung, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse für die Zulassung von Bauvorhaben zu erreichen.

Für diese planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfungsverfahren entwickelt (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010). In der ersten Stufe (Vorprüfung) werden in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten und die vorgegebenen Habitatstrukturen auf ihre Planungsrelevanz mit einem besonderen Schutzanspruch untersucht und feststellt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wird auf die Wirkfaktoren des Planvorhabens abgezielt.

Bei den Untersuchungen zum LFB wurde auch eine solche Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Für das Artenschutzregime im Sinne des BNatSchG sind im Allgemeinen die von der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen von Flächenversiegelung und -gebrauch entscheidend: die Lebensraumgrundlagen ändern sich; neue Biotoptypen und -komplexe entstehen, Migrationen werden verursacht und Artenzusammensetzungen, Artenvielfalt und Bestandsstärken passen sich an.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den bereits vollzogenen Eingriffen und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten: für Rote- Liste- Arten oder streng geschützte Arten besitzt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen und der vorgezeichneten Habitatstrukturen keine große Bedeutung. Angesichts der geringen Eingriffsintensität sind im Falle des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“ die ermittelten Wirkfaktoren außerdem zu schwach, um nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz befürchten zu müssen.

Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, ist nicht erforderlich.

Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG (Stufe III der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009) entfällt dementsprechend.

Bewertung

Angesichts eines sehr geringen Konfliktpotentials ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen. Die Eingriffsfolgen im Sinne des Naturschutzrechtes lassen sich vollständig durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet kompensieren.

3.4.3 Schutzgut Luft und Klima

Großräumig gliedert sich die Region in die noch vom Westwind geprägten Klima-Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1.200 bis weniger als 1.500 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen feststellbar. Die Lage am Stausee mit den entsprechend guten Durchlüftungsbedingungen und der fast flächendeckend vorhandene Baumbestand haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen noch werden solche Schadstoffe von hier emittiert.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der vergleichsweise geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des auch nach Planrealisierung großen verbleibenden Anteils begrünter Bereiche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu besorgen.

Bewertung

Eine nennenswerte Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird nicht hervorgerufen.

3.4.4 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehört Hückeswagen naturräumlich zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, dass als Paläozoogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, in den Flusstälern überwiegt Gley.

Das Relief wird geprägt durch ein von der Ennepe/Wupper-Wasserscheide zur Wipperfürther Wippermulde geneigtes Täler- und Rückengebiet aus 370 m hohen Rumpfriedeln mit den mäßig eingeböschten, 50 - 70 m tieferen Tälern der Bever, Neye, Hönnige und Kerspe dazwischen.

Da die Ennepe/ Wipper- Wasserscheide als ausgesprochener Regenfänger wirkt, fällt viel Niederschlag, der in den Talsperren an Bever, Neye, Silberbach und Kerspe zur besseren Wasserstandshaltung der Wupper aufgefangen wird.

Das Plangebiet ist nach Osten exponiert und fällt zur Bevertalsperre hin ab. Im Westen des Plangebietes liegt der Parkplatz auf einer Höhe von ca. 306 m ü. NHN (höchster Punkt).

Der Uferbereich der Bever liegt bei ca. 293 m ü. NHN (niedrigster Punkt).

Gegenstand der Betrachtungen zum Landschaftsbild ist die für den Menschen wahrnehmbare Ausprägung der Natur und Landschaft. Dies betrifft vor Allem die optische Wirkung der Lebensumwelt für Leben und Erholung. So lädt ein abwechslungsreicher Raum zum Aufenthalt ein und bietet durch die Vielzahl verschiedener Reize die Basis für die passive Erholung. Kleinräumig gegliederte Landschaften sind im Gegensatz zu ausgeräumten Landschaften besonders geeignet, dem Menschen eine Erholungsfunktion zu bieten.

Das Plangebiet kann diese Raumfunktion nur zusammen mit den angrenzenden Bereichen erfüllen, da es selbst zu klein ist, um den Anforderungen an einen erlebnisreichen Erholungsraum zu genügen. Es hat jedoch Anteil an einem abwechslungsreich ausgebildeten Natur- und Siedlungsraum.

Der Bebauungsplan wird keine Veränderungen an dieser Situation ermöglichen.

Durch die Lage am zur Talsperre abfallenden Hang und umgeben von Waldflächen ist der Planbereich nur von einer Seite, dem See bzw. dem gegenüber liegenden Ufer, einsehbar. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, dass sich die Gaststätte in dieser Richtung hin erweitert. Allerdings ist – auch wenn der Bebauungsplan dies nicht explizit regelt – davon auszugehen, dass diejenigen Bereiche innerhalb des Baufensters, die gegenüber der Vorläuferplanung näher an die Bever rücken, vorrangig als Außengastronomieflächen genutzt werden. Gerade in dieser Möglichkeit liegt eine besondere Standortqualität begründet.

Grundsätzlich bleibt die Festschreibung einer zweigeschossigen Bebauung erhalten und damit die planerische Möglichkeit, dass sich höhere Baukörper als bisher entwickeln können, da der Bebauungsplan Nr. 44 B „Zornige Ameise“ wie der Vorläuferplan die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Ein Eingriff in das Landschaftsbild kann jedoch nicht hervorgerufen werden, da der potentielle Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung als bereits erfolgt gelten muss. Gemäß der vorliegenden Ausbauabsichten des Gaststättenbetreibers ist außerdem ähnlich wie bei der Erweiterung des Baufensters anzunehmen, dass ein eventuelles Obergeschoss durch eine in Richtung See vorgelagerte Dachterrasse in seiner Fernwirkung gemindert wird.

Bewertung

Das Plangebiet ist funktioneller Bestandteil eines für die Erholungsnutzung wertvollen Landschaftsraumes. An dieser Ausgangssituation werden durch den Bebauungsplan keine Änderungen ermöglicht, die erheblich nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes zur Folge haben könnten.

Die (zusätzlichen) Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Erweiterung der Gaststätte bzw. ihrer Außengastronomie werden wegen der großen Sichtdistanz und der vorhandenen Kulisse durch den Waldrand gering bleiben.

3.4.5 Schutzgüter Boden und Wasser

Laut Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist das Plangebiet gekennzeichnet von trockenen flachgründigen Felsböden. Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 30 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig aus Solifluktiionsbildung und Hochflächenlehm des Jungpleistozäns bis Holozäns unter einer im Mittel 30 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden.

Dieser Bodentyp ist als Extremstandort der mittleren Schutzwertstufe 2 (von 0 bis 3: kein Schutzstatus bis besonders schutzwürdig) zugeordnet.

Durch die Versiegelung und Verdichtungen der Stellplatzflächen, der Zuwegungen, der Baukörper zusammen mit ihren Außenwohn- und –gastronomiebereichen besteht eine deutliche Vorbelastung der Böden, die durch die Festsetzungen und Ausweisungen des Vorläuferplanes in Teilen noch erheblicher ausfallen könnte. Im Bereich der Wochenendhäuser ist zudem von einer Überformung des natürlichen Waldbodens durch die Nutzung als parkähnliche Grünfläche (Waldpark) auszugehen. Insgesamt sind alle Böden im Plangebiet als anthropogen deutlich überprägt zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hückeswagen sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“ liegt dicht an der Bevertalsperre und schließt eine kleine Teilfläche derselben mit ein.

Ursprünglich wurde die Talsperre zwischen 1896 und 1898 erbaut, indem in Höhe der Ortslage Wefelsen eine Sperrmauer errichtet wurde. Bei Einweihung am 8. Oktober 1898 hatte die Talsperre ein Fassungsvermögen von 3,3 Millionen Kubikmeter. Sie war die erste Nutzwasser-Talsperre des Wuppergebietes. Nachdem sie 1938 erweitert wurde, fasst sie nun 23,7 Millionen m³. Die alte Sperrmauer wurde dazu im oberen Bereich abgetragen und weiter südlich ein deutlich größerer Staudamm gebaut. Der Stausee enthält kein Trinkwasser, sodass keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vorliegt, sondern dient dem Hochwasserschutz, der Niedrigwasseraufhöhung sowie als Überlauf der benachbarten Neyetalsperre. Bevertalsperre und Neyetalsperre sind daher durch einen Stollen verbunden. Durch diese Funktionen schwankt der Wasserstand; die bespannte Fläche kann bis zu 200 Hektar betragen.

Der Gewässerschutz verlangt während der eventuell erfolgenden Bauarbeiten und durch die spätere Nutzung in Ufernähe eine Vermeidung von Verschmutzungen oder sonstige Beeinträchtigungen des Talsperrenwassers sowie der zum Betrieb der Talsperre erforderlichen Flächen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus. Dies gilt unabhängig von gesonderten Festschreibungen im Bebauungsplan, wird aber in Form eines Hinweises in den Textlichen Festsetzungen verdeutlicht. Darüber hinaus könnten Hinweisschilder z.B. für die Gäste der „Zornigen Ameise“ hilfreich, aber nicht Gegenstand einer Bauleitplanung sein.

Das angestrebte Stauziel für die Bevertalsperre liegt bei 295,53 m ü. NN. Im Hochwasserfall kann jedoch eine Wasserspiegelhöhe bei einem Bemessungshochwasser HHW von bis zu 296,25 m ü. NN erreicht werden. Die entsprechenden Höhenverlaufslinien sind in der Planzeichnung im Sinne eines Hinweises und unter Einbeziehung einer nur begrenzten Anzahl von Höhenpunkten vermerkt.

Ein Teil der von Baugrenzen umfahrenden Bauflächen liegt unterhalb dieser Wasserspiegelhöhe, sodass es sowohl beim Erreichen des Stauzieles als auch bei Hochwasser zu Überflutungen der entsprechenden Teilflächen kommen kann. Dies ist u.a. bei der Bauausführung z.B. von Terrassen zu berücksichtigen, wie es in der Vergangenheit auch schon geschehen ist.

Das Niederschlagwasser auch von den bereits versiegelten Flächen (nur das Schmutzwasser wird in den Kanal abgeschlagen) wird über die Fläche versickert, was angesichts der nur mittl-

Bebauungsplan 44 D „Zornige Ameise“

leren Versickerungstauglichkeit der Oberböden im Plangebiet und dem überwiegend zur Bever hin abfallenden Relief in Teilen einer Direkteinleitung in die Talsperre gleichkommt.

Bewertung

Durch die vorhandene Versiegelung und Überformung ist die natürliche Funktionalität der Böden im Plangebiet gestört. Die (ohnehin eingeschränkte) Versickerungsfähigkeit und somit die Grundwasserneubildungsrate ist verringert.

Wie bisher ist die Ableitung des Niederschlagswassers über die Fläche vorgesehen, sodass sich an der bestehenden Situation keine signifikanten Änderungen ergeben werden, zumal die durch den Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“ ermöglichten baulichen Erweiterungen einerseits mit denen des Vorläuferplanes deckungsgleich sind und andererseits in Bereichen erfolgen, in denen dieser Eingriff überwiegend bereits stattgefunden hat.

Durch die unmittelbare Nähe der Bauflächen zum Gewässer ist der Gewässerschutz von besonderem Belang und sowohl bei Baumaßnahmen als auch bei der späteren Nutzung entsprechend zu berücksichtigen, z.B. durch besondere Auflagen bei der Baugenehmigung. Teile der Bauflächen liegen sogar unterhalb der Stauziel- und Hochwassermarken.

Der Eingriff in den Boden wird im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes bei der Kompensationsbilanzierung berücksichtigt, die der Landschaftspflegerische Fachbeitrag leistet; mit den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gilt auch der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser als kompensiert.

3.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor. Das gilt insbesondere für das Vorhandensein von Bodendenkmälern. Beeinträchtigungen aus der Planung sind somit für denkmalpflegerische Belange nicht zu erwarten.

Gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes bestehen jedoch unabhängig von den Inhalten eines Bebauungsplanes die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

3.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend beschriebenen Schutzgütern entsprechen im Wesentlichen der natürlichen Ausprägung in einem von Waldbestand geprägten Bereich. Sie werden allerdings überformt und in ihren jeweiligen Auswirkungen verstärkt oder abgeschwächt durch die Art der anthropogenen Realnutzung.

Für die Zeit nach der Planumsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“ werden keine Veränderungen am Wirkgefüge der in der Umwelt ablaufenden Prozesse zu erwarten sein, da die bisherige Raumnutzung etabliert wird bzw. im Falle der Wochenendhäuser trotz abweichender Planziele auf absehbare Zeit Bestand haben wird.

Bei der Umsetzung des eigentlichen Vorhabens (Erweiterung der Gastronomie) werden keine nennenswerten Änderungen am schutzgutübergreifenden Prozessgefüge auftreten, die über das Maß der bereits jetzt feststellbaren Einschränkungen gegenüber den natürlicherweise ablaufenden Wechselwirkungsprozessen hinausgehen. Relevant sind die nachstehenden Ursache / Wirkungs – Zusammenhänge:

Ursache	Prozess
<u>Bodenversiegelung</u> führt zu	einer kleinräumig wirksamen Temperaturerhöhung der unteren Luftschichten
<u>Bodenversiegelung</u> führt zu	einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
<u>Bodenversiegelung</u> führt zu	einem Verlust des Einbaus von Luftschadstoffen, vor allem von Stäuben
<u>Bodenverdichtung</u> führt zu	einem Verlust von Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen. Arten des Waldes werden verdrängt, siedlungstolerante Arten erhalten hingegen neuen Lebensraum
<u>Umnutzung</u> führt zu	einem Verlust von Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen. Arten des Waldes werden verdrängt, siedlungstolerante Arten erhalten hingegen neuen Lebensraum

Die beschriebenen (weitgehend physikalischen) Wechselwirkungen entsprechen den grundsätzlich zu erwartenden prozessualen Veränderungen, die mit einer Bebauung von Flächen im Außenbereich einhergehen. Wegen der geringen Eingriffsgröße (bezogen auf den derzeitigen Planzustand des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“) sind sie als nicht erheblich einzustufen. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich der negativen Folgewirkungen auf schutzgutübergreifende Prozesse sind nur bedingt möglich (z.B. der gegenüber dem Vorläuferplan größere Anteil von Grünflächen und der Erhalt eines gut entwickelten Laubbaumes im Bereich der Parkflächen) und werden durch entsprechende Festsetzungen und Ausweisungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Bewertung

Die Planung lässt keine flächenhaften erheblichen negativen kumulativen Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwarten.

3.4.8 Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen kommt im Wesentlichen dem Hausmüll gleich. Die darüber entstehenden gewerblichen Abfälle aus der Gastronomie sind im Allgemeinen ohne Probleme über die kommunale Abfallwirtschaft zu entsorgen. Für besondere Küchenabfälle wie z.B. Fritierfett ist im Einzelfall ein besonderer Aufwand zu betreiben. Die dazu erforderliche Infra- und Servicestruktur ist in Hückeswagen vorhanden.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie über den Stand der Technik hinaus liegen nicht vor.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

Grundsätzlich bestehen weder besondere Standorteigenschaften noch -einschränkungen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. der Sonnenenergie.

3.4.9 Abwasserbewirtschaftung

Die Erweiterungsflächen des Baufensters im Sondergebiet Gastronomie können an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden, dass das Schmutzwasser aufnimmt und über eine private Leitung bis zum Übergabepunkt im Einmündungsbereich der Kreisstraße K11 mit der Zufahrtstraße pumpt.

Wegen ungünstiger Voraussetzungen durch oberflächennah anstehenden Fels und die Hangsituation ist eine Versickerung des Niederschlagwassers nur wie bisher über die Fläche sinnvoll.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung dieses Bebauungsplanes finden überwiegend auf Flächen statt, die bereits massiven Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft ausgesetzt wurden. Entsprechend gering sind negative Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung.

Durch den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung weiterer Bereiche der vorhandenen Grünfläche (Waldpark) wird der Eingriff insgesamt gemindert. Als Vermeidungsmaßnahme festgeschrieben wird der Erhalt einer gut entwickelten Stieleiche mit mittlerem Baumholz auf den Parkplatzflächen für das Abstellen von Autos und Motorrädern.

Der Oberboden sollte im Bereich zukünftiger Baustellen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht gesichert und im Plangebiet wieder eingebaut werden.

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist die Pflanzung von vier Eichen der Art *Quercus robur* (Stieleichen) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorgesehen. Die Bäume sind in Baumscheiben oder Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 6 m² und einer Mindestbreite von 1,5 m zu pflanzen.

Dabei sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstandorte nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronentraufbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete von 6 m² bzw. einer Mindestbreite von 1,5 m eingehalten werden.

Weitere Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Gemäß der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommenen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich verbleibt ein geringfügiges Defizit von 65 Wertpunkten gemäß des verwendeten Bewertungsmodells nach Ludwig (1991), dass angesichts der Rundungsungenauigkeiten bei der Flächenermittlung und den unterschiedlichen Katastergrundlagen von Vorläuferplan und aktuellem Bebauungsplan nicht ins Gewicht fällt; der durch den Bebauungsplan Nr. 44 B „Zornige Ameise“ verursachte Eingriff kann nach Umsetzung der Maßnahmen als vollständig ausgeglichen gelten.

3.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Von den späteren Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaft können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vollständig im Sinne des BNatSchG ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 44 D „Zornige Ameise“ nicht.

3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (Aufwertung bzw. Revitalisierung des Gastronomiestandortes) erübrigt die Suche nach Standortalternativen, da die vorhandenen städtebaulichen Defizite ortsspezifisch sind.

Planungsalternativen wurden im Vorfeld zur Erstellung dieses Vorentwurfes geprüft. Wesentlicher Unterschied bei anderen Erweiterungsmöglichkeiten wäre eine deutliche Zunahme des Versiegelungsgrades.

3.8 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) wäre die städtebaulich gewünschte Aufwertung des im Flächennutzungsplan an dieser Stelle vorgesehenen Gastronomiestandortes nicht umzusetzen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gefahr bestehen, dass die Nutzung aufgegeben wird und das Sondergebiet brachfällt.

Die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 (1) BauGB würde sich wegen der drohenden Nutzungsaufgabe auf sehr langer Sicht voraussichtlich positiv gestalten. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird diese potentielle Sukzessiv-Entwicklung verhindert.

3.9 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere Landschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Stadt Hückeswagen mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Hückeswagen. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Weitergabe der Kenntnisse nachgesucht.

3.10 Abschlussbetrachtung und Zusammenfassung

Die Stadt Hückeswagen betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“, um den Standort für die bestehende Gaststätte gleichen Namens aufzuwerten und eine zeitgemäße und wirtschaftlich tragbare Entwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen. Sie setzt dabei die im Flächennutzungsplan manifestierte Planungsabsicht um, die für die tou-

ristische Erschließung bedeutsamen Einrichtungen im Naherholungsgebiet Bevertalsperre zu sichern.

Diese Erweiterung ist auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ nicht möglich. Die Neuaufstellung für den Bereich der „Zornigen Ameise“ bietet die Möglichkeit, die Plangrundlage dem aktualisierten Katasterbestand anzupassen und die teilweise bereits vor Rechtskraft, teilweise erst in der Zwischenzeit erfolgten Entwicklungen im Plangeltungsbereich nachzuvollziehen. Das gilt jedoch nicht für die Wochenendhausnutzung, die weder im Ursprungsplan noch bei der Neuaufstellung planerische Berücksichtigung findet. Für diese Nutzung besteht gegebenenfalls ein Bestandsschutz aus rechtskräftig erteilten Baugenehmigungen.

Entsprechend der Planungen an anderer Stelle an der Bevertalsperre soll außerdem eine Grünfläche zwischen Sonderbaufläche und Talsperre ausgewiesen werden, die auch die Fortführung des in großen Teilen bereits bestehenden Uferstrandweges unmittelbar am Gewässerufer aufnehmen soll.

Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung obligatorisch, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Hier werden die Planauswirkungen auf die Umwelt betrachtet und bewertet.

In diesem Fall ist für Bewertung nicht der Ist-Zustand der umweltrelevanten Schutzgüter (Mensch und Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Luft und Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden und Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) maßgebend, sondern das Maß an Nutzung und Bebauung, das durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben ist. Es gilt also die damalige Planabsicht der Stadt Hückeswagen als (fiktiver) Zustand vor Umsetzung der (Neu-)Planung.

Da Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits erfolgt sind und die darüber hinaus potenziell möglichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter einen geringen Umfang haben, sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Umwelt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“ zu erwarten. Zu dieser Einschätzung tragen die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen bei.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

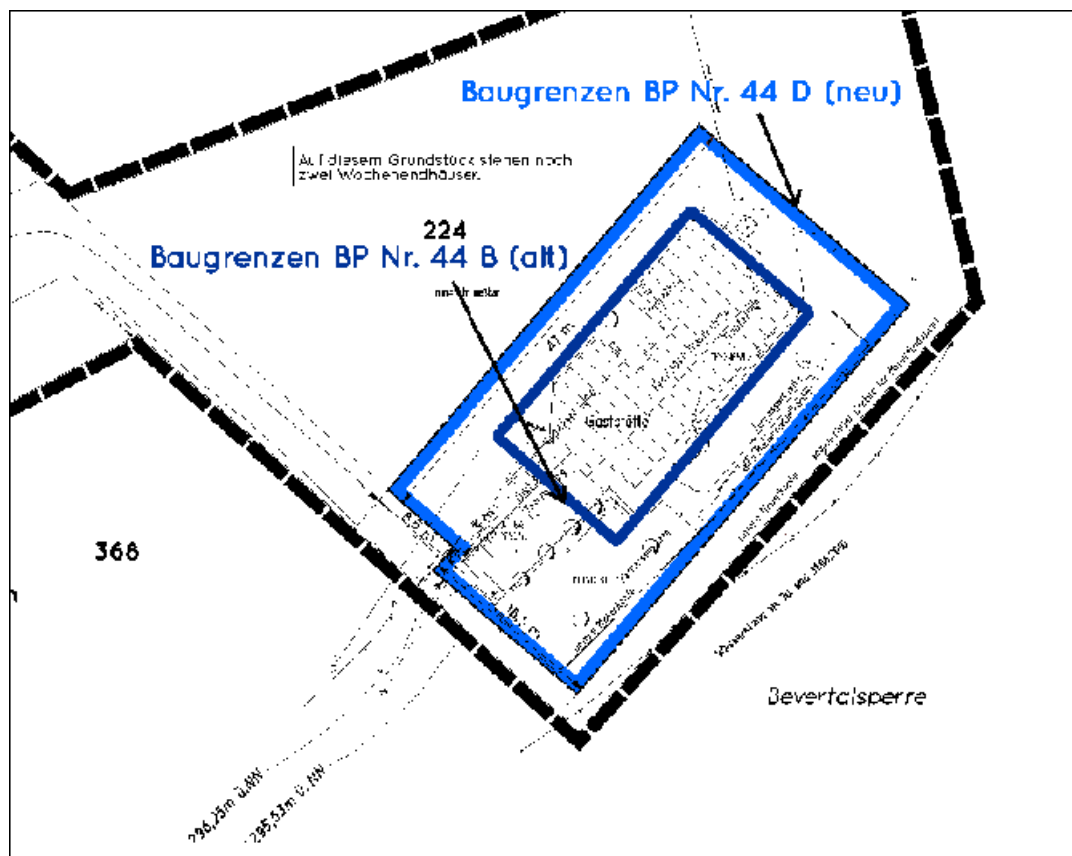
Für den Bereich der Gaststätte wird - wie im Vorläuferplan und im Flächennutzungsplan ausgewiesen bzw. dargestellt – ein Sondergebiet ausgewiesen. Die Zweckbestimmung wird der ausgeübten und geplanten Nutzung angeglichen („Gaststätte“).

Eine andere Nutzungsart wird mit den zwei Wochenendhäusern zwar ausgeübt, aber nicht festgesetzt. Für diese spezifische Nutzungsart bestehen im Umfeld der Bever ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten in zusammenhängenden Gebieten, die einer zersplitterten Siedlungsstruktur wie der im Plangebiet entstandenen entgegen wirken sollen.

Das Sondergebiet wird im Vergleich zum Vorläuferplan gegenüber der angrenzenden Grünfläche zurückgenommen, um diese möglichst weitgehend zu sichern.

Die überbaubare Fläche im Sondergebiet wird räumlich durch Baugrenzen festgelegt und durch Festschreibung einer Grundflächenzahl (Anteil der überbaubaren Fläche an der Fläche des Baugrundstückes als Multiplikator) GRZ von 0,6 begrenzt. Die GRZ entspricht damit z.B. der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Misch-, Dorf- oder besonderen Wohngebieten.

Das „alte“ Baufenster aus dem Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghauser Bucht“ bot kaum Möglichkeiten zur Anlage von Einrichtungen der Außengastronomie wie z.B. Terrassen, die nach heutigem Verständnis jedoch in der überwiegenden Zahl der Fälle den überbaubaren Flächen zugerechnet werden müssen. Auch die aufgehenden Bauteile der „Zornigen Ameise“ haben inzwischen die Maße des Baufensters in ihrer Nord-Süd-Ausdehnung gesprengt. Eine Gegenüberstellung von baulicher Entwicklung sowie „altem“ und „neuem“ Baufenster ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen:



Baufenster

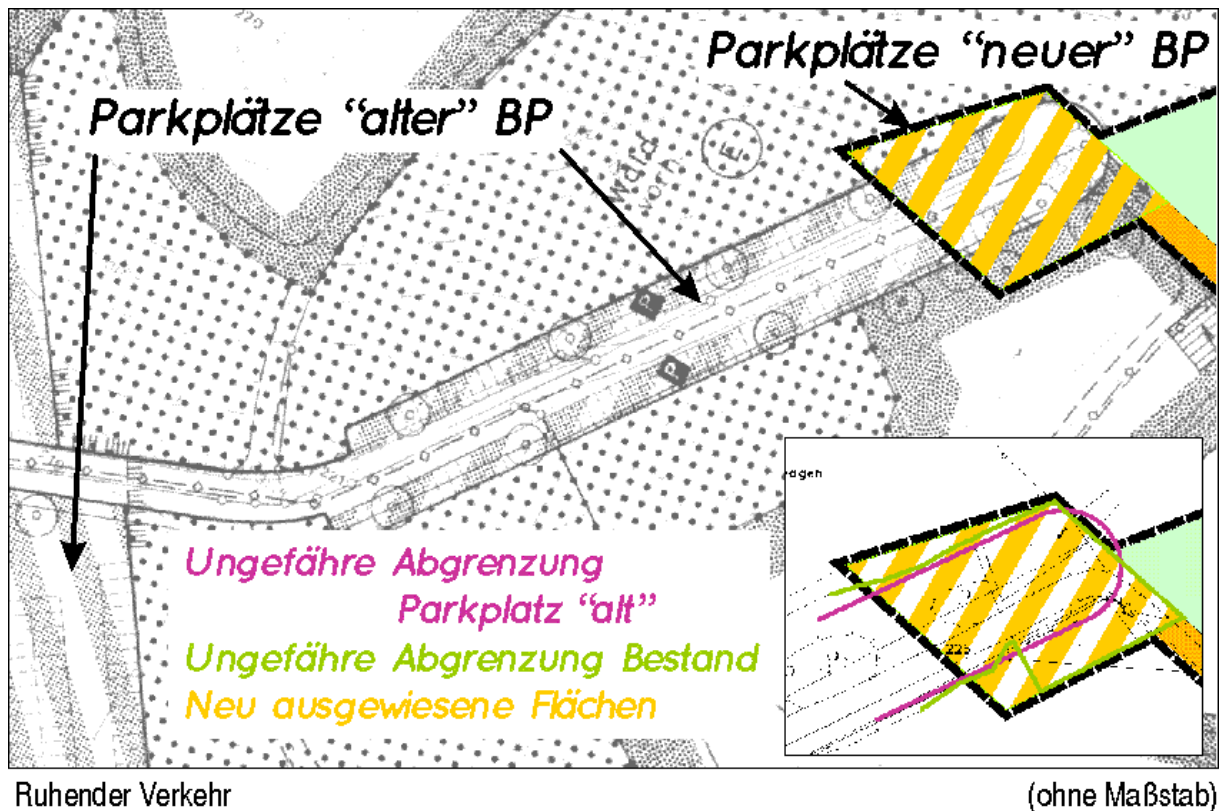
(ohne Maßstab)

4.2 Erschließung und Ruhender Verkehr

Entsprechend der Vorgaben des Vorläuferplanes sind keine grundlegenden Änderungen an der Erschließungssituation vorgesehen. Anpassungen an geänderte Anforderungen zum Beispiel zur Löschwasserbereitstellung werden jedoch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls zu berücksichtigen sein.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Parkplatzflächen stellen nur einen Teilbereich eines wesentlich größeren Stellplatzflächenbereiches dar, der auch andere Nutzungen als die Gaststätte „Zornige Ameise“ bedient. Insbesondere an Wochenenden ist der Stellplatzbedarf sehr hoch, sodass neben den dauerhaft vorhandenen Parkplätzen auch private Flächen als temporäre

re Parkplätze angeboten werden müssen. Auch im Umfeld des Planbereiches sieht der Flächennutzungsplan eine entsprechende Nutzung vor (siehe auch „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ auf Seite 9).



Zu den erforderlichen Baugenehmigungen für die Gaststätte wird ein konkreter Stellplatznachweis zu führen sein. Auf der Ebene der Bauleitplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Flächen grundsätzlich planungsrechtlich gesichert sind. Dies geschieht im Rahmen dieses Bebauungsplanes, aber auch durch den Vorläuferplan, der außerhalb des neu festgesetzten Geltungsbereiches „Zornige Ameise“ weiterhin Gültigkeit haben wird.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Südlich des Geltungsbereiches liegt ein Pumpenhäuschen, das über die Zuwegung der „Zornigen Ameise“ erschlossen wird. Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsbetreiber und ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Hückeswagen wird daher, dem Verlauf der Zufahrtstraße über die Parkplatzflächen hinweg zur Zuwegung der Gaststätte folgend, durch das Plangebiet festgesetzt. Weitere Gehrechte sollen den Uferrandweg für die Allgemeinheit sichern.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht durch Eintrag in den Bebauungsplan wirksam, sondern bedürfen einer Eintragung in das Baulastverzeichnis oder vergleichbarer Rechtsverbindlichkeit.

4.4 Grünflächen

Der Vorläuferplan sichert den Grünbestand auf der Teilfläche der Parzelle 244 aus Flur 14 der Gemarkung Neuhückeswagen durch Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der seinerzeitige Grünbestand wurde außerdem mit einer Erhaltungsbindung für Sträucher geschützt. Inzwischen hat sich ein Baumbestand entwickelt, der in erster Linie aus Hochstämmen der Art Stieleiche (*Quercus robur*) besteht. Daher wird im neu aufgestellten

Plan auf die Bindungsfestsetzung verzichtet und die Zweckbestimmung in „landschaftsgerechte Parkfläche“ präzisiert.

Eine neue Grünfläche ist vorgesehen zwischen dem Baufenster für die „Zornige Ameise“ und der Plangebietsgrenze, die in diesem Bereich bereits zu den teilweise von der Bevertalsperre bespannten Wasserflächen gehört. Sie soll eine Art Puffer bilden zwischen den potentiell bzw. bereits tatsächlich bebauten Bereichen und der Talsperre. Dabei wird auf ein Plankonzept zurückgegriffen, dass in anderen Bereichen des Gewässerufers bereits planerisch umgesetzt worden ist.

In dieser Grünfläche soll der neu anzulegende Teil des Uferrandweges verlaufen. Eine exakte räumliche Lage wird dabei im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Vielmehr ist die gesamte Breite und Ausdehnung dieser Grünfläche mit einem Gehrecht ausgestattet. Das bedeutet nicht, dass der mögliche Weg auch die gesamte Breite dieser Wegerechtsfläche nutzen muss.

5 Auswirkungen und Kosten der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Die Kosten der Planrealisierung werden vom Planbegünstigten übernommen. Kosten entstehen der Stadt Hückeswagen in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

6 Verfahrensübersicht

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat auf seiner Sitzung am 11.05.2010 dem Rat der Stadt Hückeswagen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches empfohlen.

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 D „Zornige Ameise“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 D „Zornige Ameise“ wurde am 23.11.2010 öffentlich bekannt gemacht. Der Bekanntmachungstext hing in der Zeit vom 24.11.2010 bis 01.12.2010 öffentlich aus.

Das Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB datiert vom 03.12.2010.

Der Aushang zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.12.2010 bis 12.01.2010 einschließlich.

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat auf seiner Sitzung am 22.02.2011 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 44D „Zornige Ameise“ gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 25.02.2011 öffentlich bekannt gemacht. Der Bekanntmachungstext hing in der Zeit vom 02.03.2011 bis 14.03.2011 öffentlich aus.

Der Aushang zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.2011 bis 08.04.2011 einschließlich.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000, zuletzt geändert am 28.10.2008

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, inkraftgetreten am 01.03.2010

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2000, zuletzt geändert am 16.03.2010

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380)

Hückeswagen, den 29.04.2011

Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Bericht der Verwaltung	
Vorlage FB III/1487/2011	3
TOP Ö 2 Planungswerkstatt Etapler Platz	
Vorlage FB III/1489/2011	5
TOP Ö 3 Neugestaltung der Innenstadt im Bereich Bahnhofstraße	
Vorlage FB III/1488/2011	7
TOP Ö 4 Anfrage eines Investors zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel a	
Vorlage FB III/1491/2011	8
Projektbeschreibung FB III/1491/2011	14
TOP Ö 5 Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 44 D "Zornige Ameise" als Satzung	
Vorlage FB III/1490/2011	34
BP 44 D Abwägungsvorschläge Stellungnahmen FB III/1490/2011	36
BP 44 D Begründung Planfassung FB III/1490/2011	43
Inhaltsverzeichnis	70