

Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



3. Änderung des Flächennutzungsplans „Hammerstein“



Begründung und Umweltbericht Teil A: Begründung

Stand: 16.07.2012/*ergänzt im April 2013

Erarbeitet durch:
 Stadt- und Regionalplanung
 Dr. Jansen GmbH
 Neumarkt 49
 50667 Köln

Inhalt

1	Gegenstand der Planung.....	3
1.1	Planungsanlass und Erfordernis der 3. Flächennutzungsplanänderung	3
1.2	Planungsziele.....	3
1.3	Kartengrundlage	4
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Lage, Geschichte, Umfeld und Nutzungen im Geltungsbereich des Änderungsplanes	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Planungsrecht	6
2.5	Schutzgebiete	6
2.6	Biotope und Arten	7
2.6.1	Artenschutz.....	7
2.7	Bau- und Bodendenkmale	7
2.8	Bodenschutz und Altlasten.....	8
3	Landschaftsökologischer Ausgleich.....	8
4	Auswirkungen und Kosten der Planung	10
4.1	Auswirkungen	10
4.2	Kosten.....	10
5	Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung.....	10
5.1	„Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“	10
5.2	Schutzgebiete	15
6	Ergebnisse der Beteiligung, Gesamtabwägung.....	15
6.1	Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB.....	15
6.2	Gesamtabwägung	16
7	Zusammenfassende Erklärung	16
8	Verfahrensübersicht.....	17
9	Rechtsgrundlagen.....	18

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis der 3. Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

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

1.2 Planungsziele

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

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

Die Erweiterungsmöglichkeiten für das Haus Hammerstein sind im Rahmen des § 35 BauGB ausgeschöpft. Um den Standort des Tagungshotels der Lebenshilfe NRW e.V. langfristig zu sichern, wurden in einem Ortstermin und gemeinsamen Gespräch zwischen Bauherren, der Stadt Hückeswagen und der Bezirksplanungsbehörde im Mai 2011 die Kriterien für eine mögliche Erweiterung festgelegt, die sich am Außenbereichsschutz orientieren:

- keine neuen, eigenständigen Baukörper
- Begrenzung der räumlichen Erweiterung um max. 2/3 der heutigen Bruttogeschossfläche,
- gestalterische Orientierung an den Bestand, keine visuelle Verdopplung der Baukörper

- Die geplanten Erweiterungen sollen in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

Die Lebenshilfe NRW e.V. plant entsprechend dieser Kriterien eine Erweiterung der Beherbergungskapazitäten von den derzeit 41 Zimmer auf ca. 59 - 62 Zimmer/Appartements. Die erforderlichen zusätzlichen Flächen sollen mit Anbauten und Aufstockungen des Hauptgebäudes und des sogenannten Seehauses von „Haus Hammerstein“ gewonnen werden. Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem heutigen Bolzplatz hergerichtet werden, die Maßnahmen werden durch Pflanzung bodenständiger Gehölze landschaftsgerecht eingebunden. Die Erschließungsstraße „Hammerstein“ wird an geeigneter Stelle für eine Ausweichbucht aufgeweitet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Kubatur) und die Gestaltung der Baukörper wird im entsprechenden Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“ festzusetzen sein. Dabei werden die Belange von Natur- und Landschaft, die Integration in das Landschafts- und Ortsbild maßgebend berücksichtigt. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht beabsichtigt. Die Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“ konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

Die Bestätigung der Bezirksregierung Köln auf landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) liegt der Stadt Hückeswagen mit Schreiben vom 28.01.2013 vor.

1.3 Kartengrundlage

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

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

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

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

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

Unmittelbar nördlich und südwestlich des Grundstücks des Haus Hammerstein grenzen Laubwaldbestände an. Das Grundstück selbst ist zum Teil durch Wege, Stellplätze und Terrassenflächen befestigt. Einzelne Bäume sowie Sträucher und gärtnerisch gestaltete

Pflanzbeete gliedern die Außenbereiche des Grundstücks. Über die Straße „Hammerstein“ ist der zugehörige Bolzplatz, der im Abzweig der Ortslage Dürhagen liegt, zu erreichen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich umfasst die baulich genutzten Bereiche des Hauses Hammerstein einschließlich der Böschungen zur Wuppertalsperre, die Stellplätze und die Straße „Hammerstein“ sowie den Bolzplatz. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit einer Punktdarstellung.

Abbildung 1 Luftbild



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

2.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

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

Durch die geplante Nutzungserweiterung ist ein Ausbau des vorhandenen Straßenquerschnitts nicht erforderlich, an geeigneter Stelle wird eine Ausweichbucht vorgesehen. Die Lage und Ausgestaltung wurde einvernehmlich mit der Kreisbehörde abgestimmt. Im Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. V3 wird die Ausweichbucht verbindlich festgesetzt. Der heutige Bolzplatz soll in Teilen als Stellplatz umgestaltet werden.

Technische Infrastruktur

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

2.4 Planungsrecht

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

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

2.5 Schutzgebiete

Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

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

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

Bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Naturschutzgebiet „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“

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

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

2.6 Biotope und Arten

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

2.6.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)¹ sowie in einer vertiefenden Artenschutzprüfung (Fledermausuntersuchung)² im Oktober/November 2011 untersucht. Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogel-Brutzeiten, Schaffung von stehendem Totholz in den nördlich angrenzenden Waldbereichen, Roden von Gehölzen nur zwischen dem 15. November bis Ende Februar zum Schutz der Haselmaus) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten werden.

In der vertiefenden Artenschutzprüfung „Fledermausgutachten“ konnten weder direkte noch indirekte Nachweise zu einer Fledermausbesiedlung erbracht werden. Potenzielle Fledermaus-Sommerquartiere befinden sich in den Dachbereichen des Seehauses. Höhlenbäume auf dem Felssporn weisen Sommer- und Winterquartier-Potenzial auf. Bei Beobachtung von Hotelanlage, Freizeitpavillon und Höhlenbäumen auf dem Felssporn sowie dem Seehaus wurden in der Dämmerung keine ausfliegenden Fledermäuse nachgewiesen. Die Gehölzstrukturen wurden an den Untersuchungsabenden von Zwerg-, Rauhaufledermaus, Großer / Kleiner Bartfledermaus, Braunem / Grauem Langohr und Großem Abendsegler als Nahrungshabitat genutzt. Alle Fledermausarten sind als sogenannten Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie streng geschützt. Baubedingt können Konflikte eintreten dahingehend, dass potenzielle Fledermausquartiere entfallen, Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen bei nicht fachgerecht terminierten Abbrucharbeiten oder Abholzungen von Höhlenbäumen nicht ausgeschlossen werden. Daher werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen (Anbringen von Fledermausnistkästen, Terminierung der Abbrucharbeiten und der Baufeldräumung) vorgeschlagen.

Die Artenschutzfachliche Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass, wenn die Vermeidungsmaßnahmen konsequent umgesetzt werden und – vorausgesetzt bei Baumhöhlenkontrollen (nur erforderlich, wenn die Höhlenbäume abgeholzt werden sollten) keine Fledermäuse gefunden werden, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der nachgewiesenen Fledermausarten zu erwarten sind.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Konflikte zu beachten.

2.7 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen

¹ Planungsgruppe Grüner Winkel: FNP-Änderung; VEP „Haus Hammerstein“, Stadt Hückeswagen, Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Nümbrecht, 30.11.2011

² Dipl.Biol. Mechthild Höller: Bauvorhaben „Haus Hammerstein“ in Hückeswagen – hier: Fledermausuntersuchung und Artenschutzrechtliche Abschätzung bzgl. § 44 BNatSchG“, Leverkusen, November 2011

werden, dass Belange des Bodendenkmalschutz betroffen sind, da das Plangebiet Teile des historischen Ortes Hammerstein berührt. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden daher entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

2.8 Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Entsprechend den Hinweisen des Oberbergischen Kreises ist nach Auswertung der der Digitalen Bodenbelastungskarte davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, die eine Gefahrensituation bedeuten würde, liegt jedoch nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet ausgehobene Oberboden auf dem Grundstück verbleiben. Eine Inanspruchnahme von im Plangebiet bereichsweise vorhandenen, besonders schutzwürdigen Böden sollte vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

3 Landschaftsökologischer Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind entsprechend der planerischen Konzeption zu unterlassen oder zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch die Aufwertung von Teilflächen auszugleichen. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden über Maßnahmen des „Ökokontos“ der Stadt Hückeswagen kompensiert. Die Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“ (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“, Stadt Hückeswagen) konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

Dabei werden die geplanten Eingriffe bilanziert und Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich angegeben, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 festgesetzt werden. Darüber hinaus werden weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der Ökokontoflächen der Stadt Hückeswagen vorgenommen.

Die Kostentragungspflichten und die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in gesonderten städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Hückeswagen und den Vorhabenträger geregelt.

Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3, der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung festgesetzt, die auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags durchzuführen sind, damit die beabsichtigte ökologische Wirksamkeit erreicht wird. Solche Maßnahmen sind die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Hier werden vor allem die Böschungs- und Waldbestände gesichert. Des Weiteren werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Für die Bauphase werden Schutzmaßnahmen für die Einzelbäume und des Waldbestandes festgesetzt. Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Der Bereich des neuen Parkplatzes

ist mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Schotterrasen, Rasenkammersteine) zu versehen.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Da es trotz der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts kommt, wurde für die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmeumfangs durch den Eingriff in den Naturhaushalt wurde eine Berechnung des Bestands- und Ausgleichswertes durchgeführt. Die Bestandskartierungen wurden im Juni und September 2011 sowie im Mai 2012 durchgeführt. Erfasst wurden die Biotoptypen im Geltungsbereich und die angrenzenden Nutzungen. Die Zuordnung und Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) unter Berücksichtigung des Biotopschlüssels des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV 2009).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung hat ein rechnerisches Defizit der verursachten Eingriffe in Biotope von 17.885 ökologischen Wertpunkten und für Böden 845 qm ergeben. Die Kompensation erfolgt durch Zuordnung von Maßnahmen aus dem „Ökokonto“ der Stadt Hückeswagen.

Die Abbuchung und Zuordnung erfolgt mit der Umsetzung der jeweiligen Bauabschnitte:

1. Bauabschnitt:

- Osterweiterung Haupthaus (Komplettierung Bereich Wintergarten, Ausbau Hotelzimmer)
- Bau Ausweichbucht
- Herstellung der Stellplätze im Bereich des Bolzplatzes

2. Bauabschnitt

- Norderweiterung des Seehauses (Ausbau Tagungsräume)

3. Bauabschnitt

- Süderweiterung des Seehauses (Ausbau Hotelzimmer)

4. Bauabschnitt

- Norderweiterung des Haupthauses (Ausbau Hotelzimmer)

Die Stadt Hückeswagen gewährleistet die ordnungsgemäße, auf Dauer von 30 Jahren angelegte Umsetzung sowie die Pflege, Entwicklung und Unterhaltung der Maßnahme und stellt somit den Wert der Ökopunkte und des flächigen Ausgleichs sicher.

Der Vorhabenträger wird den Kauf der „Ökopunkte“ durch vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hückeswagen im Zuge der Umsetzung der Bauabschnitte sichern.

Innerhalb des Plangebietes werden für den Bereich des neuen Parkplatzes die Pflanzungen von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Artenschutz

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung auch vorgezogene Ersatzmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Fledermausbestandes aufgenommen und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Externe Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise aufgenommen.

4 Auswirkungen und Kosten der Planung

4.1 Auswirkungen

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

Durch die geplante Erweiterung der Beherbergungskapazitäten von derzeit 41 Zimmer auf ca. 59 - 62 Zimmer/Appartements wird es auch zu einer geringen Zunahme des Verkehrs kommen. Aufgrund des aber geringen vorhandenen und zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Tatsache, dass es sich ausschließlich um Zielverkehr der Besucher handelt, sind unzulässige Schallemissionen nicht zu erwarten. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist es vorgesehen, den vorhandenen älteren Baumbestand zu erhalten. Im Bereich des heutigen Bolzplatzes sollen die geplanten Stellplätze landschaftsgerecht durch Pflanzung von bodenständigen Gehölzen eingebunden werden. Die Geoinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zeigen für das Plangebiet und seinem Umfeld keine Einträge. Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V3 „Haus Hammerstein“ berücksichtigt und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmt.

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

4.2 Kosten

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

5 Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung

5.1 „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“

Im Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden.

Aufgrund der planerischen Zielsetzung, den Standort „Haus Hammerstein“ als Bildungs- und Erholungsstätte mit integrativen und öffentlichen Charakter zu sichern und weiterzuentwickeln, wird für den Bereich Haus Hammerstein die Nutzungsart „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“ dargestellt.

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

Vielmehr sollen mit der 3. Flächennutzungsplanänderung die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten und der öffentlichen Nutzung geschaffen werden.

Die Abgrenzung der 3. Flächennutzungsplanänderung (Punktdarstellung) umfasst den vorhandenen Baubestand und seine Freiflächen sowie die erforderlichen Flächen für Zuwegung und Stellplätze. Der zugehörige Bolzplatz soll zukünftig in Teilen als Stellplatz genutzt werden. Daher erfolgt hier die Darstellung mit dem Symbol „Parkplatz“. Die Straße „Hammerstein“ verbleibt in der Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“, da hier bis auf eine punktuelle Aufweitung für eine Ausweichbucht, kein planerisches Erfordernis einer Änderung besteht. Teilflächen dieser Zufahrtstraße sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Naturschutzgebietes Nr. 3. „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“.

Entsprechend den mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmten Kriterien für eine Erweiterung sieht der Entwurf des Architekturbüros BFT Planung GmbH, Aachen von November 2011 folgende Erweiterungen vor:

Tabelle 1 Gegenüberstellung Bruttogeschossflächen Bestand – Planung, Haupthaus

Haupthaus	BGF Bestand	BGF Erweiterung	BGF gesamt	Erweiterung % (max. zulässig 66,67%)	zusätzliche Zimmer
2. Untergeschoss	34 qm	0 qm	34 qm		0
1. Untergeschoss	468 qm	Anbau Ost 45 qm			0
Schwimmbad	170 qm	Anbau West 0 qm			0
	638 qm	45 qm	683 qm		
Erdgeschoss	767 qm	Anbau Ost 60 qm			0
		Anbau West 100 qm			3
	767 qm	160 qm	927 qm		
1. Obergeschoss	404 qm	Anbau Ost 300 qm			2
		Anbau West 175 qm			2
	404 qm	475 qm	879 qm		
2. Obergeschoss	387 qm	Anbau Ost 300 qm			2
		Anbau West 132 qm			2
	387 qm	432 qm	819 qm		
Haupthaus gesamt:	2.230qm	1.112 qm	3.342 qm	49,87 %	11

Quelle: Bft Planung GmbH, Aachen, Juli 2012

Tabelle 2 Gegenüberstellung Bruttogeschossflächen Bestand – Planung, Seehaus

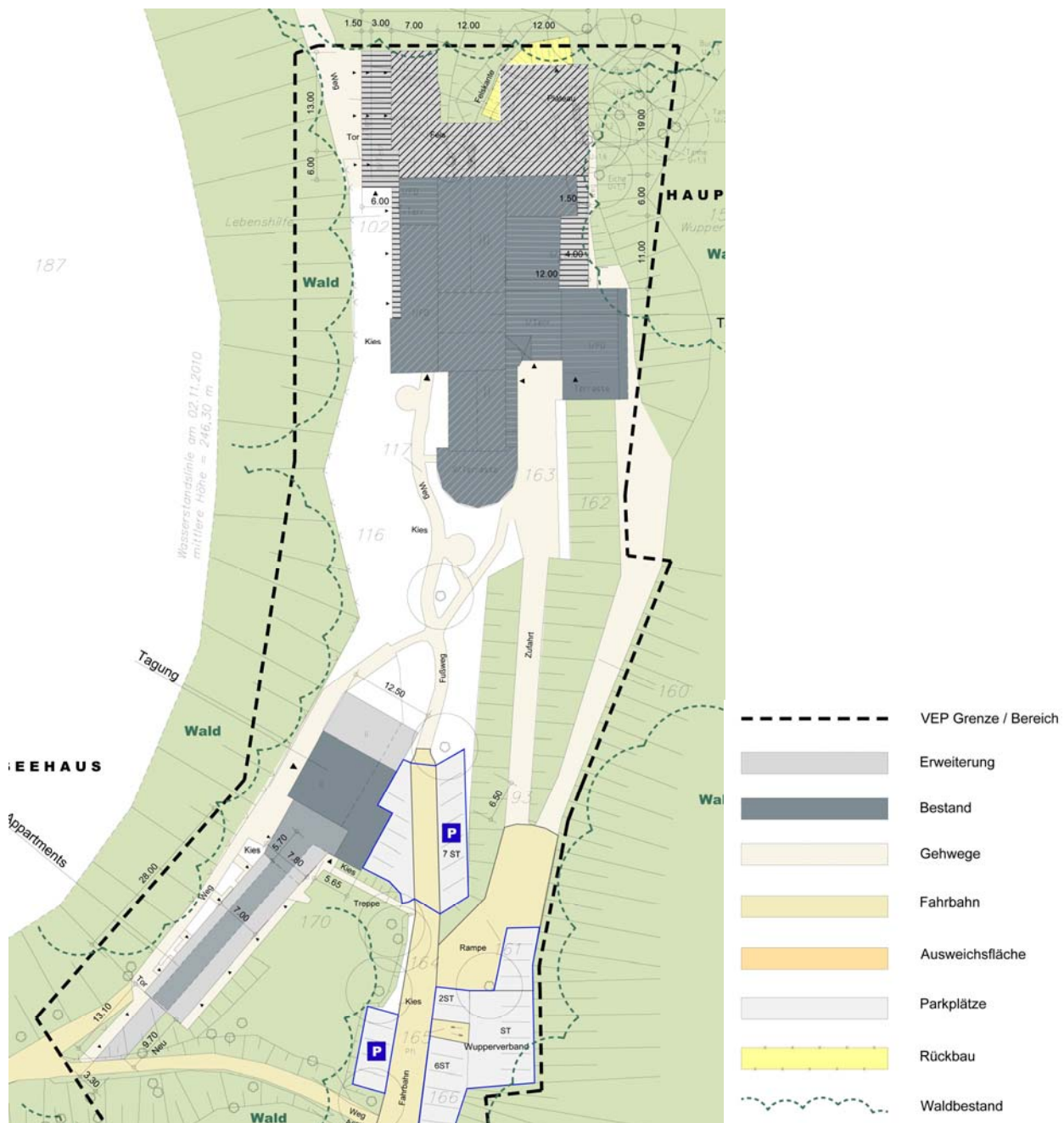
Seehaus	BGF Bestand	BGF Erweiterung	BGF gesamt	Erweiterung % (max. zulässig 66,67%)	zusätzliche Zimmer
EG Gymnastikhalle	204 qm	Anbau Nord 81 qm		Tagung alternativ	3
App./ ehem.Kegelbahn	128 qm	Anbaus Süd 38 qm	Verlängerung App.		2
	332 qm	119 qm	451 qm		
OG Gymnastikhalle	44 204				
App./ Aufstockung	<i>optionale</i>	236 qm	Aufstockung App.		
EG Optionale	<i>Erweiterung</i>		ggf. möglich		5
Erweiterung	44 204	236 qm	440 qm		
Seehaus gesamt	536 qm	355 qm	891 qm	66,23 %	10
				Gesamt	21
Bei Einrichtung Tagungsraum abzügl. 3 Zimmer = Gesamt					19

Quelle: Bft Planung GmbH, Aachen, Juli 2012

Für die geplante Erweiterungen werden auch keine neuen, separate Baukörper entstehen, sondern die Flächen werden aus dem Bestand heraus weiterentwickelt.

Im folgenden Lageplan des Büros Bft Planung GmbH, Aachen sind die beabsichtigen Erweiterungsflächen dargestellt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der parallel zu dieser 3. Flächennutzungsplanänderung erstellt wird, werden die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung dieser Kriterien bei der Umsetzung der Planung getroffen.

Abbildung 2 Lageplan, Haus Hammerstein – geplante bauliche Erweiterung



Quelle: Bft Planung GmbH, Aachen, Juli 2012,

Die geplanten Erweiterungen werden sich gestalterisch am vorhandenen Bestand orientieren, so dass eine visuelle Einbindung in die vorhandene Struktur und damit auch die landschaftsgerechte Einbindung gewährleistet ist. Bei dem Haupthaus ist eine Erweiterung aufgrund der planerisch vereinbarten Rahmenbedingungen und der Topographie nur nach Norden möglich. Für das Seehaus sind die Aufstockung um ein Geschoss sowie Anbauten an den Giebelseiten vorgesehen.

Abbildung 3 Vogelperspektive Bereich Haus Hammerstein - Ost



Quelle: Bft Planung GmbH, Aachen, Juli 2012

Abbildung 4 Seehaus Perspektive Süd-West



Quelle: Bft Planung GmbH, Aachen, Juli 2012

5.2 Schutzgebiete

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

6 Ergebnisse der Beteiligung, Gesamtabwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die abschließende Abwägung bleibt dem Rat der Stadt Hückeswagen im Rahmen der Beratungen zum Satzungsbeschluss vorbehalten. Einige planerische Entscheidungen, die auf einem abwägenden und wertenden Prozess beruhen, wurden jedoch schon in der Planungsphase geprüft werden, um zu einen Planentwurf zu gelangen.

6.1 Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise zu der vorgelegten Planung gegeben.

*Die **Abwägungsrelevanten** Stellungnahmen der Behörden zu der 3. FNP-Änderung werden wie folgt wiedergegeben bzw. in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt:*

*Der **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** äußerte Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden Wald funktionsverlustes und des geringen Wald-Gebäude-Abstands. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren) wurden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag die planungsbedingten Eingriffe und der Ausgleichsbedarf ermittelt. Der Verlust von Wald wird über das Ökokonto der Stadt Hückeswagen ausgeglichen. Hinsichtlich des geringen Waldabstandes ist anzumerken, dass es sich hierbei um einen Status-quo-Zustand handelt, der nicht verringert wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden darüber hinaus Empfehlungen zur Entwicklung eines gestuften Waldsaumes gegeben.*

*Die Hinweise und Anregungen des **Oberbergischen Kreises** hinsichtlich Bodenschutz, Landschaftspflege sowie aus polizeilicher und abwassertechnischer Sicht werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen und Hinweise für den Umgang mit möglich belasteten Böden zum Schutz vor Schadstoffeintrag aufgenommen. Der Verlust von besonders schützenswerten Böden ist unvermeidbar und wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Hückeswagen ausgeglichen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum VEP Nr. V3). Die Maßnahmen aus dem Ökokonto werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführt, die Durchführung wird vertraglich gesichert. Den Bedenken aus polizeilicher Sicht hinsichtlich der Erschließungsstraße Hammerstein wird durch den geplanten Bau einer Ausweichbucht Rechnung getragen. Die planungsrechtlichen Regelungen hierzu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Die Abwasserbeseitigung wird frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.*

*Die Hinweise des **Wupperverbandes** zur Freihaltung der Uferbereiche an der Talsperre sowie zum Abwasserbeseitigungskonzept sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu*

beachten. Ein Abwasserbeseitigungskonzept wird bei Erfordernis und zu gegebener Zeit mit den Behörden und dem Wupperverband abgestimmt.

6.2 Gesamtabwägung

Das planerische Ziel der Stadt Hückeswagen ist es, den Standort „Hammerstein“ als Bildungs- und Erholungsstätte der Lebenshilfe NRW e.V. langfristig zu sichern und unter Berücksichtigung der sensiblen landschaftlichen Belange (Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet) öffentliche Nutzungen und bauliche Ergänzungen zu ermöglichen. Da es sich hier um die Entwicklung und Sicherung einer bestehenden Nutzung handelt, konnten Standortalternativen nicht zum Tragen kommen. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen minimiert und kompensiert.

Es bleibt insgesamt festzuhalten, dass mit der 3. Flächennutzungsplanänderung unter Würdigung aller relevanten Interessen ein gerechter Ausgleich zwischen den konkurrierenden Belangen gefunden wurde.

7 Zusammenfassende Erklärung

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

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

8 Verfahrensübersicht

24.06.2010	Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans „Hammerstein“
29.11.2010	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
01.12.2010 - 12.01.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
30.08.2012	Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
17.10.2012 - 16.11.2012	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
02.11.2012 - 03.12.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
16.05.2013	Empfehlung des Ausschusses für Stadt und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Feststellungsbeschluss zur 3. Flächennutzungsplanänderung „Hammerstein“
25.06.2013	Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 3. Flächennutzungsplanänderung „Hammerstein“

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)..

Hückeswagen, den2013
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder