Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister

Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt** am Donnerstag, dem 07.11.2013, um 17:00 Uhr ein.
Die Sitzung findet im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Auf'm Schloß 1 statt.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1	Antrag der SPD-Fraktion zur weiteren Steigerung der Attraktivität der Wupperauen	**FB III/2076/2013**
2	Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Haus Hammerstein"	**FB III/2050/2013**
3	Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Etapler Platz"	**FB III/2049/2013**
4	Mitteilungen und Anfragen	

Nichtöffentliche Sitzung

1	Abschluss zweier Verträge zur Ausgleichsbewältigung im Zusammenhang mit dem Gewerbe- und Industriegebiet West 2	**FB III/2032/2013**
2	Mitteilungen und Anfragen	

Mit freundlichen Grüßen

Gesehen:

Hans-Jürgen Grasemann

Bürgermeister o.V.i.A.

Mitgliederliste

des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Sitzung am 07.11.2013
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
Schütte, Christian	CDU
Thiel, Jürgen	UWG
Welp, Gerhard	FDP
Beratende Mitglieder	
Thiel, Ralf	FaB

von der Verwaltung
Leidenberger, Katja
Meier-Frankenfeld, Johannes
Müller, Matthias
Persian, Dietmar
Rath, Georg
Schröder, Andreas

Sachverständige
Boldt, Winfried

Ö 1

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

Vorlage

Datum: 21.10.2013
Vorlage FB III/2076/2013

TOP	**Betreff** **Antrag der SPD-Fraktion vom 21.10.2013 zur weiteren Steigerung der Attraktivität der Wupperauen**

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt entscheidet über den Antrag der SPD-Fraktion, der nachfolgenden Wortlaut hat:
Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt möge die Verwaltung beauftragen, zu prüfen, mit welchen Maßnahmen der Bereich der Wupperauen insbesondere für junge Leute attraktiver gestaltet werden kann. Hier ist insbesondere an sportliche Betätigungsmöglichenkeiten, wie z.B. ein Basketballfeld, Boule, Volleyball, etc. gedacht. Die Überflutungsflächen sind hierbei zu beachten. Die Verwaltung wird gebeten, Vorschläge und eine grobe Kostenschätzung zu erarbeiten.

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	07.11.2013	öffentlich

Sachverhalt:

Auf den beigefügten Antrag der SPD-Fraktion wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

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

Ö 1

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
SPD-Fraktion Hückeswagen

SPD-Fraktion Hückeswagen – c/o Hans-Jürgen Grasemann – Heidenstr. 11A - 42499 Hückeswagen

Herrn
Andreas Schröder
Auf'm Schloß 1
42499 Hückeswagen

H.- J. Grasemann 21.10.2013

Antrag der SPD-Fraktion zur weiteren Steigerung der Attraktivität der Wupperauen.

Sehr geehrter Herr Schröder,

wir möchten in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt folgenden Antrag stellen:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, mit welchen Maßnahmen der Bereich der Wupperauen insbesondere für junge Leute attraktiver gestaltet werden kann. Wir denken insbesondere an sportliche Betätigungsmöglichkeiten, wie z. B. ein Basketballfeld (wie im IFG besprochen), Boule, Volleyball etc. Beachtet werden muss natürlich, dass es sich um Überflutungsflächen handelt. Wir bitten um Vorschlage und eine grobe Kostenschätzung.

Trotz der ungünstigen Finanzlage der Stadt sollten Umsetzungsmöglichkeiten geprüft werden, da wir der Meinung sind, dass nur bei Erhalt der Attraktivität der Stadt Neuansiedlungen zu realisieren sind.

Mit freundlichen Grüßen

SPD-Fraktion Hückeswagen
Vorsitzender: Hans-Jürgen Grasemann
Heidenstr. 11A
42499 Hückeswagen
Tel. 02192/4509
E-Mail: HJGrasemann@t-online.de
Internet: www.spd-hueckeswagen.de

Ö 2

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
Sachbearbeiter/in: Matthias Müller

Vorlage

Datum: 27.09.2013
Vorlage FB III/2050/2013

TOP	Betreff **Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Haus Hammerstein"**

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Haus Hammerstein“ als Satzung im Sinne des § 10 BauGB beschlossen. Die beigefügte Begründung wird gebilligt.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	07.11.2013	öffentlich
Rat	28.11.2013	öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt am 16.05.2013 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Haus Hammerstein“ beschlossen. Die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Haus Hammerstein“ fand in der Zeit vom 26.08.2013 bis einschließlich 25.09.2013 statt. Mit Schreiben vom 12.08.2013 wurden insgesamt 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von 13 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Stellungnahme ein, Bürger haben während des Verfahrens keine Anregungen vorgetragen. Die eingegangenen Anregungen im Rahmen der Offenlage haben zu keiner Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Haus Hammerstein“ geführt. Die eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind ebenfalls in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

_____ _____

Bürgermeister o.V.i.A. Matthias Müller

Anlagen:

Synopse Abwägungsvorschläge
Begründung und Umweltbericht
Plandarstellung (verkleinerter Maßstab)

Stadt Hückeswagen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1	Bezirksregierung Köln Dezernat 33	18.10.2012 und 03.09.2013	Aus Sicht der Landeskultur und der Landentwicklung bestehen keine Bedenken. Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernats 33 sind im Plangebiet nicht vorgesehen.		Keine Abwägung erforderlich.
2	Bergische Energie- und Wasser-GmbH Wipperfürth BEW Wipperfürth	24.10.2012	Es bestehen keine Bedenken, auf die Stellungnahme zur 3. FNP-Änderung vom 14.01.2011 wird jedoch verwiesen. Hier heisst es: „Die Leistungsabnahme liegt bereits heute an der oberen Grenze der Versorgungsmöglichkeit. Im Falle einer Leistungserhöhung wird eine Leitungsverstärkung notwendig. Die Überplanung kann jedoch erst erfolgen, wenn eine definitive Leistungsabgabe vorliegt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und bei konkreter Umsetzung des Bauvorhabens werden die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen eingeleitet und mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.	Keine Abwägung erforderlich.

7/101

O: 2

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 2		19.09.2013	Es bestehen keine Bedenken, auf folgende Aspekte wird hingewiesen: <u>Stromversorgung</u> Es wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des Hauses Hammerstein auch eine höhere Leistungsentnahme erforderlich wird. Dazu wären in der Ortslage „Dürhagen“ eine neue Ortsnetzstation zu errichten und von dort aus neue Kabel zum Haus Hammerstein zu verlegen. Die Arbeiten sollten im Zuge der Erschließung erfolgen. <u>Gasversorgung</u> Durch die im Bereich Dürhagen vorhandene Gasleitung sind die Voraussetzungen für den Erdgas-Netzausbau gegeben. Nach Rücksprache mit den Hauseigentümern besteht die Möglichkeit der kostengünstigen Versorgung der Ortslage Dürhagen mit Erdgas. Der Gesamtausbau des Erdgasnetzes ist jedoch von der Entscheidung der Verantwortlichen für das Haus Hammerstein abhängig. Die BEW wird hierzu Kontakt aufnehmen.	Die Energieversorgung des Haus Hammerstein ist derzeit über ein eigenes kleines Blockheizkraftwerk gesichert. Bei konkreter Umsetzung des Bauvorhabens werden dann ggf. erforderliche Anpassungsmaßnahmen eingeleitet. Die BEW wird frühzeitig über geplante Baumaßnahmen informiert.	Keine Abwägung erforderlich.
7	Gleichstellungsbeauftragte Frau Müller Hückeswagen	08.10.2012 und 20.08.2013	Keine Einwände		Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
13	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	15.11.2012	Gegen die Planung bestehen Bedenken, da durch die Planung Wald im Sinne des § 2 BWaldG in Anspruch genommen wird. Hierbei handelt es sich um wertvollen Laubwald. Ein Ausgleich für den Waldfunktionsverlust muss im Verhältnis 1 : 1 geschaffen werden. Die Planung berücksichtigt einen Wald-Gebäude-Abstand von nur wenigen Metern. Es wird ein Wald-Gebäude-Abstand von 25 m gefordert, um Gefahren für Menschen und Gebäude z. B. durch Sturmwurf oder Waldbrand zu minimieren. Hierzu wäre erforderlich - entweder einen entsprechenden Abstand von Gebäude / Wald zu berücksichtigen - oder den Wald bis zu einem entsprechen den Abstand umzuwandeln, was einen zusätzlichen Ausgleich der Waldflächenverluste zur Folge hätte - oder einen stufigen Waldrand aus Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung aufzubauen, so dass die Hauptbaumarten erst in 25 m Entfernung von den Gebäuden beginnen, wodurch die Waldeigenschaft der Flächen nicht verloren geht. Um weitere Beteiligung bei der Bilanzierung der Waldflächenverluste wird gebeten.	<u>Zu den vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Waldabstandes wird wie folgt Stellung genommen:</u> Die bestehenden Gebäude der Anlage im Plangebiet „Haus Hammerstein“ grenzen bereits heute unmittelbar an den Wald an. Durch die Bauleitplanung wird dieser Abstand nicht verändert bzw. verringert. Ein zwingend vorgeschriebener Mindestabstand von Gebäuden zu Wald ist nicht geregelt. Gleichwohl wird, um langfristig eine potenzielle Gefährdung der Gebäude zu minimieren, empfohlen, für einen ca. 25 m breiten Waldstreifen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Brutbäume) eine Durchforstung durchzuführen. Sukzessive sollte hier ein stufig aufgebauter Waldrand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung entwickelt werden. <u>Zu den vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Waldverlustes wird wie folgt Stellung genommen:</u> Aufgrund der planerischen Zielsetzung das Haus Hammerstein langfristig zu sichern, sind Erweiterungsmöglichkeiten für die Nutzung am Standort zu schaffen. Insofern bieten sich keine alternativen Standorte, die Inanspruchnahme von Wald ist unvermeidbar. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planungsbedingten Eingriffe und der Ausgleichsbedarf ermittelt. Der Verlust von Wald wird über das Ökokonto der Stadt Hückeswagen kompensiert.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 13	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	23.08.2013	Gegen die im landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Kompensationsmaßnahmen bestehen Bedenken, da ▪ die im LBP aufgestellte Bilanz den „Hinweisen zur Kompensation im Zusammenhang mit Wald“ (Erlass d. MUNLV v. 16.07.2008) widerspricht. Demnach kann eine ökologische Aufwertung von Waldflächen als Kompensation für Waldverluste nur in waldreichen Kommunen mit einem Waldanteil von über 40% gewählt werden. ▪ Die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme „Umbau von Fichtenbeständen mit lebensraumtypischen Feldgehölzen“ suggeriert eine ungenehmigte Waldumwandlung (Seite 20 LFB) ▪ Der Eingriff / Ausgleich von Waldflächen wird nicht flächenbezogen dargestellt, es fehlt eine Differenzierung zwischen ökologischem und forstlichem Ausgleich. Es wird ein Ausgleich von Waldfläche über einen konkreten Flächenbezug gefordert, für 350 qm beanspruchte Fläche müssen 350 qm Wald neu angelegt werden. Dies kann als Erweiterung eines bestehenden Waldes oder als stufiger Waldrand erfolgen.	<u>Zu den vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zu Waldverlust wird wie folgt Stellung genommen:</u> Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist korrekterweise dargelegt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch Umsetzung der Planung nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann und daher die Kompensation durch den Erwerb von Ökopunkten über das Ökokonto der Stadt Hückeswagen erfolgt. Der Fachgutachter hat hierzu sowohl mit der Stadt Hückeswagen als auch dem Landesbetrieb Holz NRW zur Klarstellung des Sachverhalts Rücksprache gehalten. Demnach handelt es sich bei den dargestellten Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto um die naturnahe Entwicklung von Laubwald auf ehemaligen bzw. durch Sturm geschädigte Fichtenbestände. Hier sollen abschnittsweise „lebensraumtypische Feldgehölze“ d. h. lebensraumtypische Gehölze gepflanzt werden und im Zusammenwirken mit Flächen der natürlichen Sukzession zu Laubwald entwickelt werden. Der Umfang beträgt ca. 8.000 qm. Diese Maßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmt worden. Im Rahmen dieser Maßnahmen werden auch 350 qm Wald neu angelegt. Daher sind die Anregungen und Forderungen des Landesbetriebes Wald und Holz bereits berücksichtigt.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 13	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	27.09.2013	Mit Schreiben vom 27.09.2013 wird mitgeteilt, dass die Belange des Waldes berücksichtigt sind und die im Schreiben vom 23.08.2013 geäußerten Bedenken ausgeräumt sind. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen das Verfahren nunmehr keine Bedenken.		Keine Abwägung erforderlich
16	IHK Köln, Zweigstelle Oberberg	12.11.2012 und 12.09.2013	Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
23	Oberbergischer Kreis Der Landrat, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität Gummersbach	15.11.2012	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Auswertung der digitalen Bodenbelastungskarte hat für bestimmte Bereiche eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV für bestimmte Schadstoffe ergeben. Eine Gefahrensituation liegt aber nicht vor. Zum Schutz vor Schadstoffeintrag der Flächen, bei denen die Vorsorgewerte bisher nicht überschritten sind, sollte der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf dem Grundstück verbleiben.	Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 wird ein Hinweis aufgenommen, dass der im Plangebiet ausgehobene Oberboden auf dem Grundstück verbleiben soll. Die Anregung ist damit berücksichtigt.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 23	Oberbergischer Kreis Der Landrat, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität Gummersbach	15.11.2012	Im Plangebiet liegen besonders schützenswerte Böden vor (Rohboden, Ranker oder Rendzinen). Da Eingriffe in diese Böden in der Regel nicht ausgleichbar sind sollten deren Inanspruchnahme vermieden werden.	Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungspan Nr. V3 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Eingriffe und zu ergreifenden Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt wurden. Im Bereich des Haupt- und Seehaus im Plangebiet liegen besonders schutzwürdige Böden vor. Aufgrund der planerischen Zielsetzung, den Standort „Haus Hammerstein“ durch Erweiterungen langfristig zu sichern, sind Eingriffe bzw. Neuversiegelungen des Bodens unvermeidbar. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden werden für Eingriffe besondere Ausgleichsformen notwendig. Im LFB wird der Ausgleichsbedarf ermittelt, die Kompensation erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Hückeswagen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
			<u>aus landschaftspflegerischer Sicht</u> Es bestehen gegen die Planungsziele keine grundsätzlichen Bedenken. Den Planungsmaßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann nur dann zugestimmt werden, wenn die im Umweltbericht und LFB ermittelten Ergebnisse zu den Umweltauswirkungen und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, vor Inkrafttreten des Bauleitplanes auf verbindlicher / vertraglicher Basis zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gesichert werden.	Die Durchführung der Planungsmaßnahmen werden zwischen Stadt und Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.	Keine Abwägung erforderlich

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 23	Oberbergischer Kreis Der Landrat, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität Gummersbach	15.11.2012	Auf die gesetzlichen Bestimmungen des BauGB wird verwiesen, wonach die Kommunen bereits bei Beschlussfassung des Bebauungsplans die tatsächliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen rechtlich zu sichern haben. Durch die Planung werden Teilbereiche des Landschaftsplanes Nr. 8 des Oberbergischen Kreises tangiert. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes treten erst mit Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans (Satzung) außer Kraft. Es wird eine frühzeitige Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto angeregt. <u>aus artenschutzrechtlicher Sicht</u> Gegen die Planung bestehen unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Bedenken. <u>aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die Abwasserbeseitigung ist aber frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.		Keine Abwägung erforderlich Keine Abwägung erforderlich

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
23	Oberbergischer Kreis, Amt für Planung und Straßen	24.09.2013	<u>aus landschaftspflegerischer Sicht</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, sofern die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen spätestens im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan auf verbindlicher Basis zwischen den Planungsbeteiligten gesichert ist. Mit Hinweis auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen haben die Kommunen dafür Sorge zu tragen, dass bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die tatsächliche Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen rechtlich gesichert sind. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 8 tangiert sind, die erst mit Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplansatzung außer Kraft treten. Die durchzuführende Abbuchung des Ausgleichsdefizits vom Ökokonto der Stadt ist im Rahmen der jährlich beim OBK vorzulegenden Kontobilanz nachzuweisen. <u>aus artenschutzrechtlicher Sicht:</u> Unter Berücksichtigung der in der ASP dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen keine Bedenken.	Zwischen der Stadt Hückeswagen und dem Vorhabenträger wird die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einem Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Dieser Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen. .	Keine Abwägung erforderlich Keine Abwägung erforderlich

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 23	Oberbergischer Kreis, Amt für Planung und Straßen	24.09.2013	<u>aus wasserwirtschaftlicher Sicht:</u> Es bestehen keine Bedenken. Es wird empfohlen, die erforderliche Erweiterung der eigenen Kläranlage frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Darüber hinaus bestehen gegen die vorgelegte Planung aktuell kein Bedenken, es werden keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.	Die Kläranlage ist bei Erweiterungen dem Bedarf entsprechend anzupassen. (vgl. 2.3 der Begründung). Die Sicherung der Erschließung sowie die frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sind zudem Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger	Keine Abwägung erforderlich.
24	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	23.08.2013	Die Luftbildauswertung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Untersuchungsbereich ergeben. Gleichwohl kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährleistet werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe wird hingewiesen	Der Hinweis im Bebauungsplan unter Punkt 4 „Meldepflicht bei Funden von Kampfmittel“ wird um die Empfehlung zur Sicherheitsdetektion ergänzt.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
25	Stadt Remscheid	16.09.2013	Die Stadt Remscheid ist im Rahmen der 3. FNP-Änderung davon ausgegangen, dass die Thematik Anpassung/Erweiterung der Kläranlage im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt würde und hatte hierzu um Beteiligung des Umweltamtes der Stadt Remscheid gebeten. Der Rat der Stadt Hückeswagen hat beschlossen, dass die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich sichergestellt ist und ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung nicht gegeben ist. Der Bebauungsplan Nr. V3 beabsichtigt detaillierte inhaltliche Festsetzungen zur Planung der Gebäude, darunter quantitative und lagebezogene Aspekte. Die geplante Erweiterung der Beherbergungskapazitäten von 41 Zimmern auf ca. 59-62 Zimmer/Appartements führt zu einem höheren Durchsatz in der Kläranlage bzw. zu einer Erweiterung der Kläranlage. Dadurch sind die Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter unmittelbar betroffen. Da die Wupper-Talsperre nun auch Badegewässer ist, besteht ein unmittelbarer Kontakt zwischen Wasser und Mensch. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der ausgewiesenen Badestellen das Baden nicht gestattet ist und die Talsperre auf Remscheider Seite Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist.	<u>Zu den vorgebrachten Bedenken wird wie folgt Stellung genommen:</u> Es ist zutreffend, dass die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich sichergestellt ist. Die unbelasteten Niederschlagswasser werden heute und zukünftig im Plangebiet ortsnah versickert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Die technische Infrastruktur zur Entwässerung des Plangebiets ist vorhanden, Anpassungen dieser Infrastruktur sind grundsätzlich möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V3 enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige Nutzung, Darstellung der Nutzung sowie der Außenanlagen und Freiraumbereiche. Bestandteil des BP Nr. V3 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der differenziertere und projektbezogene Regelungen trifft. Ein weiterer Bestandteil ist der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Hückeswagen und dem Vorhabenträger noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Gegenstand des Durchführungsvertrages ist auch die Sicherstellung der Erschließung. Die bereits in der Bebauungsplanbegründung unter Pkt. 2.3 dargelegte Aussage, dass ggf. erforderliche Anpassungsmaßnahmen frühzeitig mit den Versorgungsträgern bzw. der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind, ist ebenfalls Inhalt des Durchführungsvertrages.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 25	Stadt Remscheid		Die Stadt Remscheid äußert ihr Unverständnis darüber, dass die Abwasserbehandlung über die erforderliche Erweiterung der bestehenden Kläranlage in Art und Umfang nicht qualifiziert und im Umweltbericht bzw. im LFB nicht berücksichtigt wurde. Es ist nicht ersichtlich, warum nicht bereits im Bebauungsplan inhaltliche Erörterungen zu erforderlichen technischen Weiterentwicklungen der Kläranlage erfolgen. Die Eingriffsbilanz sollte um diesen Punkt erweitert werden. Da die Lage der Kläranlage nicht ersichtlich ist, können evtl. Umweltauswirkungen der erforderlichen Erschließung nicht abschließend bewältigt werden.	Aufgabe der Bauleitplanung ist nicht das abarbeiten von Inhalten, die bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten sind. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Kernkompetenzen des Planungsrechts. Die angesprochene detaillierte Darstellung der Abwasserbehandlung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan ist schlüssig dargelegt, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Bei ggf. Anpassungsmaßnahmen handelt es sich um die Anpassung einer bestehenden Anlage, so dass die Grundzüge der Erschließung nicht diskutiert werden müssen. Die Frage der gesicherten Erschließung eines Vorhabens ist außerdem regelmäßig im Rahmen der Baugenehmigung zu überprüfen. Im Baugenehmigungsverfahren wird nachzuweisen sein, dass die Anpassung der Kläranlage zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen der Umwelt führen wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt zeitliche Realisierungsstufen der einzelnen Bauabschnitte. Ob und welche Anpassungsmaßnahmen (z.B. räumliche Erweiterung der Kläranlage oder technische Umrüstung) für jeden einzelnen Bauabschnitt erforderlich werden, kann daher nicht bereits im Rahmen der Bauleitplanung abgehandelt werden.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 25	Stadt Remscheid			Die Detaillierung von Art und Umfang evtl. Anpassungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich und auch nicht erforderlich. Dies ist erst im Zuge der Baugenehmigungsplanung ersichtlich und dann frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde jeweils entsprechend abzustimmen. Im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die möglichen Wirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter umfassend dargelegt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Potenzielle Beeinträchtigungen der Wuppertalsperre durch die Planung werden ausgeschlossen. Im Bebauungsplan und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Wuppertalsperre dargelegt. Die Eingriffsbilanzierung für die einzelnen Bauabschnitte ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert dargelegt. Die Kläranlage befindet sich unmittelbar südlich des Hauptgebäudes im Bereich der befestigten und (teil)versiegelten Wegeflächen sowie Böschung.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
zu 25	Stadt Remscheid			Da es sich bei ggf. erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen der Kläranlage um eine bestehende Anlage in einem heute bereits anthropogen überformten Bereich handelt, liegt ein Ausgleichserfordernis nach BNatSchG nicht vor. Die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Pkt. 4 „Nebenanlagen“ stellen zudem sicher, dass Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung im Baugebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen, zulässig sind. Somit sind in der Eingriffsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Hinweise zu Badestellen an der Wuppertalsperre sowie auf das Landschaftsschutzgebiet der Stadt Remscheid werden zur Kenntnis genommen, gleichwohl sind Inhalte der Bauleitplanung davon nicht berührt. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich sichergestellt, weiterer Regelungsbedarf ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht gegeben.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
27	PLEdoc GmbH, Essen	16.11.2012	Es wird gebeten, die LA-Anlage 167 anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich zu übernehmen. Die Darstellung der kathodischen Korrosionsschutzanlage LA-Anlage ist in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt, die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall ist aber nicht ausgeschlossen. Die LA 167 verläuft östlich und außerhalb des Geltungsbereichs der 3. FNP-Änderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V3. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Planungen, soweit sie die Trasse der LA – Anlage betreffen, sind der PLEdoc zur Stellungnahme vorzulegen. Auf weitere Hinweise im beigefügten Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungspläne und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH wird hingewiesen. Dieses Merkblatt gilt auch für die LA-Anlage. Ansonsten verlaufen im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Versorgungseinrichtungen der GasLINE GmbH & Co.KG.	Die genannte Leitung verläuft außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3. Es sind keine Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitung bzw. - Einrichtungen vorgesehen.	Keine Abwägung erforderlich

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
27	PLEdoc GmbH, Essen	21.08.2013	Die PLEdoc wurde von der Open Grid Europe GmbH, Essen und der GasLINE GmbH & Co.KG , Straelen mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie der Kompensationsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches verlaufen keine Versorgungseinrichtungen der vorgenannten Träger.		Keine Abwägung erforderlich
28	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn	22.10.2013	Mit Hinweis auf die abschließende Stellungnahme im Rahmen der 3. Änderung des FNP „Hammerstein“ vom 29.08.2012 bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten von Bodenfunden ist die Stadt Hückeswagen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Armt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis berücksichtigt.	Keine Abwägung erforderlich

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
31	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund	11.10.2012	Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen, auch liegen keine Planungen aus heutiger Sicht vor. Die Stellungnahme betrifft nur die Anlagen des 110 kV-Hochspannungsnetzes. Die Unterlagen wurden auch an die RWE Rhein-Ruhr AG, Regionalzentrum Neuss weitergeleitet.		Keine Abwägung erforderlich.
31	Westnetz GmbH, Dortmund	20.08.2013 und	Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH, auch liegen aus heutiger Sicht keine Planungen für diesen Bereich vor. Diese Stellungnahme ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die entsprechenden Versorgungsträger beteiligt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass seit Jahresbeginn die Westnetz GmbH der neue Verteilnetzbetreiber für Gas und Strom im Westen Deutschlands ist. Die Aktivitäten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH und der Westfalen-Weser-Ems GmbH wurden nun in der Westnetz GmbH gebündelt. Eigentümerin der Netzanlagen ist die RWE Deutschland AG. Es wird darum gebeten, bei zukünftigen Beteiligungen die Anfragen an die Westnetz GmbH in Dortmund zu richten.	Alle relevanten Versorgungsträger sind an der Bauleitplanung beteiligt.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme Behörde, TöB	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
31	Westnetz GmbH, Dortmund	14.08.2013	Im Planbereich sind kein Versorgungsleitungen der WestNetz vorhanden.		Keine Abwägung erforderlich.
36	Stadt Radevormwald	20.08.2013	Belange der Stadt Radevormwald sind nicht berührt.		Keine Abwägung erforderlich.
49	Behindertenbeauftragter der Stadt Hückeswagen	18.08.2013	Keine Bedenken und Anregungen		Keine Abwägung erforderlich.

Hückeswagen, den ……..2013

Im Auftrag

.....

Andreas Schröder

Ö 2

Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V3 mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haus Hammerstein“

Begründung und Umweltbericht

Teil A: Begründung

Stand: April / August 2013/**ergänzt im Oktober 2013*

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

Inhalt

1 Gegenstand der Planung 4
1.1 Planungsanlass und Erfordernis des Bebauungsplans Nr. V3 „Haus Hammerstein“ 4
1.2 Planungsziele 5
1.3 Kartengrundlage 5

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 6
2.1 Lage, Geschichte, Umfeld und Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6
2.3 Erschließung 7
2.4 Planungsrecht 8
2.5 Schutzgebiete 8
2.6 Biotope und Arten 9
2.6.1 Artenschutzprüfung 9
2.7 Gewässer 10
2.8 Geologie und Baugrund 10
2.9 Bau- und Bodendenkmale 11
2.10 Bodenschutz und Altlasten 11
2.11 Eigentumsverhältnisse 11

3 Landschaftsökologischer Ausgleich 11

4 Auswirkungen und Kosten der Planung 12
4.1 Auswirkungen 12
4.2 Kosten 13

5 Planinhalt 13
5.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Bildungs- und Erholungsstätte mit . zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“ 13
5.2 Maß der baulichen Nutzung 14
5.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen 16
5.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung 17
5.5 Grünflächen 17
5.6 Nebenanlagen 17
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
5.8 Niederschlagswasserbeseitigung 20

6 Örtliche Bauvorschriften 20

7 Nachrichtliche Übernahme 20
7.1 Naturschutzgebiet 20
7.2 Landschaftsschutzgebiet 20

8 Hinweise 21
8.1 Niederschlagswasserbeseitigung 21
8.2 Wasserlinie Wuppertalsperre 21
8.3 Bodendenkmäler 21
8.4 Kampfmittel 21
8.5 Schutz des Grundwassers und der Wuppertalsperre 21
8.6 Artenschutz 21
8.7 Bodenschutz / Altlasten 21
8.8 Hinweis auf Vorschriften 21
8.9 Empfehlung zu Waldabstand 22

9 Ergebnisse der Beteiligung 22
9.1 Beteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB 22
*9.2 *Gesamtabwägung* 24

10 Planverwirklichung 24

11 Flächenbilanz 25

12 Zusammenfassende Erklärung 25

13 Verfahrensübersicht 26

14 Rechtsgrundlagen 27

15 Verwendete Gutachten 28

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis des Bebauungsplans Nr. V3 „Haus Hammerstein“

Innerhalb der Ortslage Hammerstein, die sich als Halbinsel in die Wuppertalsperre erstreckt, liegt das „Haus Hammerstein“, das der Lebenshilfe NRW aktuell als Bildungs- und Erholungsstätte dient. Das Haus Hammerstein ist Veranstaltungsort für Fortbildungsmaßnahmen, Seminare, Ferienfreizeiten, Tagungen und weiteren Veranstaltungen (z. B. Event-Wochenende, Familientag, Hochzeiten). Seit dem 1.11.2010 dient das Haus Hammerstein auch als zusätzlicher Trauort für Eheschließungen in der Stadt Hückeswagen. 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 die Zahl der 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 beabsichtigten 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.

Zwischen der Stadt Hückeswagen, dem Bauherren und der Bezirksplanungsbehörde wurden im Mai 2011 die Kriterien für die Standortsicherung für das Haus Hammerstein festgelegt, die sich an dem 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.

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat daher in seiner Sitzung am 02.10.2012 beschlossen, das Verfahren als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchzuführen, da hier im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Vorstellungen und Bedürfnisse sowohl des Vorhabenträgers als auch der Stadt Hückeswagen eingehender berücksichtigt werden können. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung und Darstellung der Nutzungen, Außenanlagen und Grün. Zum Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen.

Zudem wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für kleinere Anpassungen ergeben, z. B. wegen nicht vorhersehbarer technischer Anforderungen, könnte der Durchführungsvertrag geändert oder neu abgeschlossen werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V3 besteht aus

- Plandarstellung mit zeichnerischen Festsetzungen M 1 : 500 und textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Perspektiven)
- Durchführungsvertrag

Diese Begründung sowie der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Hückeswagen und dem Vorhabenträger noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, wird dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 beigefügt.

Da die städtebaulichen Zielsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan, der hier Fläche für die Landwirtschaft darstellt (Außenbereich), entwickelt sind, erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hammerstein“. Die Bestätigung der Bezirksregierung Köln auf landesplanerische Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) liegt der Stadt Hückeswagen mit Schreiben vom 28.01.2013 vor.

1.2 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 Spieleraum sowie eine Sauna und ein Café. Kürzlich erfolgte der Anbau eines Kleinschwimmbeckens sowie Therapie- und Lehrraum. Die Außenbereiche des Hauses 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 Lebenshilfe NRW e.V. plant entsprechend der mit der Bezirksplanung abgestimmten 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. Die Belange von Natur- und Landschaft, die Integration in das Landschafts- und Ortsbild werden 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.

1.3 Kartengrundlage

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf Grundlage des Katasterplans und aktuellem Aufmaß der Örtlichkeit. Die Überprüfung der geometrischen Eindeutigkeit der

städtebaulichen Planung erfolgt vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

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

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Hückeswagen in der Ortslage Hammerstein, die sich als Halbinsel in die Wuppertalsperre erstreckt. Das Haus Hammerstein ist über die Straße „Hammerstein“, südwestlich von der Ortslage Dürhagen kommend, verkehrlich angebunden. Am Abzweig der Straße Hammerstein von Dürhagen liegt der dem Haus Hammerstein zugehörige Bolzplatz.

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. Derzeit erfolgt eine bauliche Erweiterung des historischen Haupthauses um ein Kleinschwimmbecken mit Therapie und Lehrraum.

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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3 „Haus Hammerstein“ liegt innerhalb der Gemarkung Hückeswagen, Flur 14. Der Planbereich umfasst ca. 1,78 ha.

Er umfasst den heute bebauten Bereich des Haus Hammerstein mit seinen Freianlagen sowie die Zufahrtsstraße und den zugehörigen Bolzplatz.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3 „Haus Hammerstein“ im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

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 Stellplatzanlage umgestaltet werden.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss und Ausbau an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) sichergestellt. Das Haus Hammerstein verfügt über eine eigene kleine Kläranlage. Die Entwässerungsanlage ist bei Erweiterungen dem Bedarf entsprechend anzupassen, eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist rechtzeitig durchzuführen. Die Energieversorgung des Haus Hammerstein ist über ein eigenes Blockheizkraftwerk sichergestellt. Die Versorgungsträger werden frühzeitig über mögliche

geplante Baumaßnahmen informiert, und bei konkreter Umsetzung des Bauvorhabens werden ggf. erforderliche Anpassungsmaßnahmen eingeleitet.

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. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan erfolgt, wird das Plangebiet als „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“ dargestellt (Punktdarstellung). Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3 „Haus Hammerstein“ sind daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Schutzgebiete

Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

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

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

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

Naturschutzgebiet Nr. 3 „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V3 wird durch das Naturschutzgebiet „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“ im Bereich der Erschließungsstraße „Hammerstein“ gequert. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Optimierung naturnaher, landschaftsraumtypischer, teils felsdurchsetzter Laubwälder mit einzelnen Quellen und naturnahen Quellsiefen sowie zu Erhaltung und Optimierung von Kleingewässern, artenreichen Grünlandbrachen, Mager- und Nassgrünland und quellnassen Erlengehölzen im Rahmen eines die Vernetzung fördernden zusammenhängenden Biotopkomplexes. Die zur Erreichung und Erhaltung des Schutzzwecks vorliegenden Verbote und Genehmigungstatbestände sind zu beachten.

Innerhalb des Naturschutzgebietes sind nur die Erschließungsflächen vom Bebauungsplan Nr. V3 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 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)[1] sowie in einer vertiefenden Artenschutzprüfung (Fledermausuntersuchung)[2] im Oktober/November 2011 untersucht. Die Artenschutzrechtliche Prüfung entspricht der Methodik der gemeinsamen Handlungsempfehlung der Fachministerien in NRW Artenschutz in der Bauleitplanung vom 22.12.2010. Für das Plangebiet wurde in der „Vorprüfung“ (Stufe I) durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prüfung hat ergeben, dass unter Anwendung von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m § 45 Abs. 7 BNatSchG mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogel-Brutzeiten (01. Oktober bis Ende Februar), Schaffung von stehendem Totholz in den nördlich angrenzenden Waldbereichen, Roden von Gehölzen nur zwischen dem 15. Oktober bis Ende Februar – 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-, Rauhautfledermaus, Großer / Kleiner Bartfledermaus, Braunem / Grauem Langohr und Großem Abendsegler als Nahrungshabitat genutzt. Alle Fledermausarten sind als sogenannte Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie streng geschützt. Baubedingt können Konflikte dahingehend eintreten, dass potenzielle Fledermausquartiere entfallen, Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen bei nicht fachgerecht terminierten Abbrucharbeiten oder Abholzungen von Höhlenbäumen nicht ausgeschlossen werden. Daher werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten vorgeschlagen:

- Vorgezogene Ersatzmaßnahmen: Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Sommerquartiere im Dachbereich des Seehauses sind vor Beginn der Arbeiten 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an geeigneten Bäumen im Umfeld durch eine fachkundige Person auszubringen
- Vorgezogene Ersatzmaßnahmen: Sind Abholzungen der Höhlenbäume auf dem Felssporn erforderlich, ist der Verlust der potenziellen Baumquartiere vor den

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

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

Fällarbeiten mit der Ausbringung von 5 Federmauskästen durch eine fachkundige Person an geeigneten Bäumen im Umfeld auszugleichen

- Die Abbruchmaßnahmen sind so zu terminieren, dass Tötungen und Verletzungen z. B. von Zwergfledermäusen vermieden werden. Abgebrochen werden kann vom 15. November bis zum 28. Februar.
- Da die Höhlenbäume sowohl Winter- als auch Sommerquartierpotenzial aufweisen, können hier keine zeitlichen Vorgaben für die Fällabreiten erfolgen. Sind Abholzungen z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, sind die Baumhöhlen vor den Fällarbeiten mit einem Endoskop von innen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse gefunden, sind die Baumhöhlen zu verschließen, um eine spätere Besiedlung durch Fledermäuse zu verhindern. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.
- Um Störungen von jagenden Fledermäusen zu vermeiden, ist die Baufeldräumung zwischen dem 15. November und dem 28. Februar durchzuführen.

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. Die gutachtliche Empfehlung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

2.7 Gewässer

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die Flächen der Wupper an. Fließgewässer im Plangebiet selbst bestehen nicht.

2.8 Geologie und Baugrund

Im Plangebiet sind Braunerden, stellenweise Pseudogley-Braunerden vorhanden, die großflächig auf den Rücken und Hängen des Berglandes vorkommen.

Im Untergrund stehen Ton-, Silt- und Sandsteine des Devon an. Über dem verwittertem Fels lagert eine Decke aus Hangschutt bzw. Verwitterungslehm. Die oberste Profilschicht bildet der Mutterboden bzw. eine geringmächtige Auffüllung. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen (z. B. Schwimmbad) wurden im Bereich des Hauptgebäudes Auffüllungen bis etwa 3,60 m unter Geländeoberkante GOK (Felsbruchstücke, geringe Anteile von Bauschutt) erkundet. Die Konsistenz der Schluffe in der Auffüllung ist überwiegend steif.

In den Felsschichten muss mit dem Auftreten von Schichtenwasser gerechnet werden.

Gemäß DIN 4149 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse 2.

2.9 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen keine Baudenkmale, auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Das Plangebiet tangiert allerdings einen Teil des historischen Ortes Hammerstein, der vor dem Bau der Wuppertalsperre abgetragen wurde und nördlich außerhalb des Plangebietes bzw. unter Wasser liegt. Das heutige Haus Hammerstein wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jhd. erbaut. Es wurde im Bereich älterer Siedlungen errichtet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Boden noch archäologisch bedeutende Relikte der Vorgängeranlagen erhalten sind, die bei Erdeingriffen aufgedeckt und zerstört werden können. Da die geplanten baulichen Erweiterungen an den vorhandenen Bestand anknüpfen, wo bereits in der Vergangenheit im Zuge der bisherigen Baumaßnahmen Erdeingriffe stattgefunden haben und keine neuen, eigenständigen Baukörper vorgesehen sind, hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, mit Schreiben vom 29.08.2012 mitgeteilt, dass bei dem vorgelegten Planungskonzept keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

2.10 Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entsprechend den Hinweisen des Oberbergischen Kreises[3] ist nach Auswertung 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. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Inanspruchnahme von im Plangebiet bereichsweise vorhandenen besonders schutzwürdigen Böden sollte vermieden werden. Im Bebauungsplan werden die Eingriffe in den Boden auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert, die überbaubaren Grundstücksflächen für die erforderlichen baulichen Erweiterungen werden eng an dem Bestand geführt. Die unvermeidbaren Eingriffe werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert und entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Hückeswagen festgesetzt.

2.11 Eigentumsverhältnisse

Vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 sind sowohl private als auch Flächen im Eigentum der Stadt Hückeswagen betroffen. Hier werden zu gegebener Zeit die entsprechenden vertraglichen Regelungen zu treffen sein.

3 Landschaftsökologischer Ausgleich

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu

[3] Schreiben des Oberbergischen Kreis, Der Landrat, Kreis- und Regionalentwicklung vom 13.01.2011

berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a (3) Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.[4] Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.
Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zu diesem Bebauungsplan werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, durch das Büro Grüner Winkel die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Dabei werden die Auswirkungen des städtebaulichen Konzeptes aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit gewichtet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, durch das vorliegende städtebauliche Konzept zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 ausgeschlossen werden können. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden über Maßnahmen des „Ökokontos“ der Stadt Hückeswagen kompensiert.

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

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 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3, Teil B der Begründung, verfasst durch die Planergruppe Grüner Winkel, dargestellt.

Durch die geplante Erweiterung der Beherbergungskapazitäten von derzeit 41 Zimmer auf ca. 59 - 61 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 oder Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Umfeld des Plangebietes

4 Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

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 (Laubbäume) eingebunden und aufgewertet 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

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den privaten Auftraggeber. Für die Stadt Hückeswagen fallen neben der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen keine zusätzlichen Planungskosten an.

Die Kosten für evtl. Änderungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und für die zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden in einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hückeswagen und den Auftraggeber geregelt.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“

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 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“ dargestellt. Als Sondergebiete sind solche Bereiche festzusetzen, die sich von den Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden. Für Sondergebiete kann auch ein Mix verschiedener Nutzungen festgesetzt werden, sofern dieser Nutzungsmix nicht auch durch eine andere Gebietskategorie gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO definiert ist.

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, Trauungen, 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 oder Gastronomie entstehen kann, was nicht Zielsetzung der Stadtentwicklung ist. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten und der öffentlichen Nutzung geschaffen werden. Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Bildung und Erholung dienen;
- die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- die für den Betrieb innerhalb der Bildungs- und Erholungsstätte zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Räumlichkeiten zur Nutzung als Trauort

Die der Nutzung zugeordneten Stellplätze sind nach § 12 BauNVO im Sondergebiet zulässig, so dass diese hier nicht gesondert festgesetzt werden müssen. Der heutige Bolzplatz an der Straße „Hammerstein“ süd-westlich des Sondergebietes wird in Teilen zu einem Parkplatz umgestaltet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhen über NHN. (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem vorhandenen Baubestand bzw. der geplanten Erweiterung im Plangebiet und trägt der ortsüblichen Nutzungsziffer in diesem Bereich Rechnung. Die Grundflächenzahl von 0,4 bildet die Obergrenze vergleichbar in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten oder Ferienhausgebieten.

Die zulässigen baulichen Höhen werden über NHN festgesetzt. Die festgesetzte bauliche Höhe berücksichtigt dabei den Baubestand, die betrieblichen Anforderungen der geplanten Nutzungen sowie die topografische Entwicklung. Die Begrenzung der Baukörperhöhen begründet sich mit der notwendigen Rücksichtnahme auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die umgebenden landschaftlichen Strukturen.

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 EG Optionale Erweiterung	*optionale Erweiterung*	236 qm	Aufstockung App. ggf. möglich		5
		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 geplanten Erweiterungen werden keine neuen, separate Baukörper entstehen, sondern die Flächen werden aus dem Bestand heraus weiterentwickelt.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 werden die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung dieser Kriterien bei der Umsetzung der Planung getroffen.

5.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt sowohl den Baubestand als auch die geplante Erweiterung. Die größten flächenmäßigen Erweiterungen sollen im Bereich des Haupthauses nach Norden hin erfolgen. Das Baukonzept berücksichtigt dabei den vorhandenen Felssporn, der als überbaubare Grundstücksfläche ausgespart wurde. Im Bereich des Seehauses erfolgen Aufstockungen und geringfügige Anbauten sowohl an den Giebelseiten nach Nordosten und Südwesten. Die Anbauten im Südwesten enden vor dem vorhandenen Fußweg, der auch die Grenzen zum Naturschutzgebiet bildet. Die übrigen Baugrenzen orientieren sich an dem Baubestand. Die Baugrenzen werden jeweils um ca. 1,0 m „weiter“ als die vorgelegte Architekturplanung festgesetzt, so dass eventuelle Änderungen, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben können, möglich sind, ohne das jedes mal eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden müsste. Gleichwohl stellen die festgesetzten Baugrenzen sicher, dass keine zusätzlichen, separaten Baukörper auf dem Gelände entstehen können. Die Uferzone der Wuppertalsperre wird in jedem Fall großräumig freigehalten.

5.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Hammerstein“ gesichert. Die Straße wird daher insgesamt in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Fläche umfasst dabei auch das zum Straßenkörper gehörende Straßenbegleitgrün. Dazu gehören insbesondere

- begrünte Böschungen, Baumbestand
- begrünte Restflächen an dem Straßenkörper

Diese Grünflächen, Böschungs- und Baumbestände bleiben erhalten. Ein Ausbau oder Erweiterung des bisherigen Straßenquerschnitts ist bis auf die zusätzliche Ausweichbucht nicht geplant und auch nicht erforderlich, da das Verkehrsaufkommen sehr gering ist. Die Lage und Dimensionierung der Ausweichbucht wurde mit der Kreisbehörde abgestimmt und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die vorgesehene Länge der Ausweichbucht von 15 m berücksichtigt dabei auch Anforderungen der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung.

Eine Teilfläche des heutigen Bolzplatzes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz / Privat“ festgesetzt. Hier soll ein zusätzliches Stellplatzangebot für das Haus Hammerstein (ca. 35 Stellplätze) entstehen. Zur landschaftlichen Einbindung und Gestaltung der Parkplatzfläche trifft der Bebauungsplan auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags entsprechende Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zu verwendenden wasserdurchlässigen Befestigungsmaterials.

5.5 Grünflächen

Der verbleibende Teil des Bolzplatz wird planungsrechtlich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Bolzplatz gesichert. Weitergehende grüngestalterische Festsetzungen sind für diese Fläche aus landschaftspflegerischer Sicht nicht zu treffen. Es ist angestrebt, durch Erhalt der Wiese den offenen Charakter der dortigen Wiesen- und Weidelandschaft zu erhalten.

5.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser) des Gebietes dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ausgenommen auf den Gehölzbestandenen Flächen, die entsprechend § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind. Damit wird die vorhandene Kleinkläranlage und ggf. notwendige Erweiterungen auf dem Grundstück auch planungsrechtlich gesichert.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Gehölze wird gemäß § 23 (5) BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1 a BauGB, ist über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

In dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“, Stadt Hückeswagen) Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe, Nümbrecht, 26. Juni 2012, ergänzt am 09. April 2013), der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, 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 und textlich festgesetzt.
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 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 festgesetzt. 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 eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung 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. Dabei werden folgende Zuordnungen getroffen:

Ausgleich Einriff Boden
Gemarkung Neu-Hückeswagen, Flur 27, Flurstück 53; (1.800 qm Grundstücksgröße)
- Ausgleich für Eingriffe in den Boden im Umfang von 845 qm

Ausgleich Eingriff Biotope
Gemarkung Neu-Hückeswagen, Flur 27, Flurstück Teil aus 893; (Teilfläche 6.200 qm)
- Ausgleich für Biotopverluste im Umfang von 17.885 ökologischen Werteinheiten

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 Erwerb der „Ökopunkte“ durch den Vorhabenträger wird durch die vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hückeswagen (Durchführungsvertrag) im Zuge der Umsetzung der Bauabschnitte gesichert.

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 Fledermausbestande aufgenommen und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Externe Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. (vgl. auch Pkt. 2.6.1 der Begründung)

5.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) n. F. ist Niederschlagswasser, das von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51 a Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die unbelasteten Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans “Haus Hammerstein“ werden heute und auch zukünftig ortsnah versickert. Für Anlagen, die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden oder für die Einleitung von Niederschlagswasser nach geeigneter Vorreinigung in das Gewässer, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Für das Sondergebiet sind die beigefügten Ansichten und Perspektiven des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Haus Hammerstein“ Bestandteil der gestalterischen Festsetzungen. Weitergehende Regelung können im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

7 Nachrichtliche Übernahme

7.1 Naturschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3 wird durch das Naturschutzgebiet „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“ im Bereich der Erschließungsstraße „Hammerstein“ gequert. Die Grenzen des Naturschutzgebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.2 Landschaftsschutzgebiet

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

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

8 Hinweise

In dem Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommnen:

8.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird drauf hingewiesen, dass für Anlagen die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden oder nach geeigneter Vorreinigung in das Gewässer eingeleitet werden, bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen sind.

8.2 Wasserlinie Wuppertalsperre

Auf das Stauziel der Wuppertalsperre (252,50 m ü NHN) sowie auf das Erfordernis, die Ufer bis zu diesem Stauziel und einen Sicherheitsfreibord von 30 – 50 cm freizuhalten, wird hingewiesen. Auf weitere Schutzmaßnahmen wird hingewiesen.

8.3 Bodendenkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bodendenkmale vorhanden sind, wird auf die Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmalen hingewiesen

8.4 Kampfmittel

Des weiteren ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird auf das Erfordernis der entsprechenden Vorsicht bei Erdarbeiten hingewiesen. **Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ausgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.(*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

8.5 Schutz des Grundwassers und der Wuppertalsperre

Entsprechend den Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird darauf hingewiesen, dass während der Bauarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten sind. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten.

8.6 Artenschutz

Auf Grundlage der vorliegenden Artenschutzprüfung werden zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG auf die erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

8.7 Bodenschutz / Altlasten

Der Hinweis des Oberbergischen Kreises bezüglich Bodenschutz und Altlasten wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach überschreiten, bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden, jedoch liegt eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, die eine Gefahrensituation bedeuten würde, 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.

8.8 Hinweis auf Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Hückeswagen, Rathaus, Auf’m Schloss 1, während der

Öffnungszeiten in der Abteilung FBIII – Bauen, Planung, Umwelt – Stadtplanung - eingesehen werden.

8.9 Empfehlung zu Waldabstand

Die bestehenden Gebäude der Anlage im Plangebiet „Haus Hammerstein“ grenzen bereits heute unmittelbar an den Wald an. Durch die Bauleitplanung wird dieser Abstand nicht verändert bzw. verringert. Ein zwingend vorgeschriebener Mindestabstand von Gebäuden zu Wald ist nicht gesetzlich geregelt. Gleichwohl wird, um langfristig eine potenzielle Gefährdung der Gebäude zu minimieren, aus landschaftspflegerischer Sicht empfohlen, für einen ca. 25 m breiten Waldstreifen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Brutbäume) eine Durchforstung durchzuführen. Sukzessive sollte hier ein stufig aufgebauter Waldrand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung entwickelt werden.

9 Ergebnisse der Beteiligung

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. **Die Abwägung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Planänderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen würden.*

9.1 Beteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB

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

Die **Abwägungsrelevanten** Stellungnahmen werden wie folgt wiedergegeben bzw. im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 3 berücksichtigt:

Der **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** äußerte Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden Waldfunktionsverlustes und des geringen Wald-Gebäude-Abstands. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Empfehlungen zur Entwicklung eines gestuften Waldsaumes aufgenommen.
**Des weiteren äußerte der Landesbetrieb Wald und Holz NRW Bedenken hinsichtlich der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für den Verlust von Waldflächen. Es wird ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 über einen konkreten Flächenbezug gefordert. Diese Anregung ist bereits berücksichtigt. Der Fachgutachter hat hierzu sowohl mit der Stadt Hückeswagen als auch dem Landesbetrieb Holz NRW zur Klarstellung des Sachverhalts Rücksprache gehalten. Demnach handelt es sich bei den dargestellten Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto um die naturnahe Entwicklung von Laubwald auf ehemaligen bzw. durch Sturm geschädigte Fichtenbestände. Hier sollen abschnittsweise „lebensraumtypische Feldgehölze“ d. h. lebensraumtypische Gehölze gepflanzt werden und im Zusammenwirken mit Flächen der natürlichen Sukzession zu Laubwald entwickelt werden. Der Umfang beträgt ca. 8.000 qm. Diese*

Maßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmt worden. Im Rahmen dieser Maßnahmen werden auch 350 qm Wald neu angelegt. Der Landesbetrieb Wald teilte daraufhin mit Schreiben vom 27.09.2013 mit, dass nunmehr keine Bedenken aus forstrechtlicher Sicht bestehen.

Die Hinweise und Anregungen des **Oberbergischen Kreises** hinsichtlich Bodenschutz, Landschaftspflege sowie aus abwassertechnischer Sicht werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 extern im Rahmen des Ökokontos 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. Die Abwasserbeseitigung wird frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Der Anregung des **LVR-Amt für Bodendenkmalpfleg**e einen Hinweis gemäß §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird entsprochen. Gegenüber der Planung bestehen keine sonstigen Bedenken.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, dass die Luftbildauswertung keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich ergeben hat. Dies könne aber nicht als Garantie zur Kampfmittelfreiheit gewertet werden und daher ist im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die entsprechende Behörde zu benachrichtigen. Sofern Erdarbeiten mit erhöhter mechanische Belastung durchgeführt werden, z. B. Rammarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Stellungnahme wird im Bebauungsplan berücksichtigt und der bestehende Hinweis zu Kampfmitteln auf die Empfehlung über Sicherheitsdetektionen ergänzt.*

Die **Stadt Remscheid kritisiert, dass die Thematik der Anpassung/Erweiterung der Kläranlage ihrer Ansicht nach im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausreichend behandelt worden sei. Es sei unverständlich, dass Art und Umfang nicht qualifiziert und inhaltlich im Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt wurde. Es sei nicht ersichtlich, warum nicht bereits im Bebauungsplan inhaltliche Erörterungen zu erforderlichen technischen Weiterentwicklungen der Kläranlage erfolgen, die Eingriffsbilanz sollte um diesen Punkt erweitert werden. Eventuelle Umweltauswirkungen könnten nicht bewältigt werden, da die Lage der Kläranlage nicht ersichtlich sei.*

Den vorgebrachten Bedenken der Stadt Remscheid wird nicht gefolgt aus folgenden Gründen:
Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt, werden die Niederschlagswasser im Plangebiet ortsnah versickert und die Schmutzwasser über eine hauseigene Kläranlage abgeleitet. Die technische Infrastruktur zur Entwässerung des Plangebietes ist vorhandenen und Anpassungen dieser Infrastruktur sind grundsätzlich möglich. d. h. die Erschließung des Plangebietes ist hier grundsätzlich gesichert. Es ist anzumerken, dass sich der Bebauungsplan auf die Kernkompetenzen des Planungsrechts beschränkt und es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, Inhalte abzuarbeiten, die bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten sind. Die geforderte detaillierte Darstellung der Abwasserbehandlung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan berücksichtigt eine Planverwirklichung in

einzelnen Baustufen für unterschiedliche Zeiträume. Es ist derzeit auf Ebene der Bauleitplanung nicht festzulegen, ob ggf. Erweiterungsmaßnahmen der Kläranlage oder Anpassungen im technischen Standard der Anlage erfolgen. Dies ist im Bebauungsplan auch nicht erforderlich, da dargelegt ist, dass die grundsätzliche Machbarkeit innerhalb des Baugebietes gewährleistet ist. Die Frage der gesicherten Erschließung ist außerdem regelmäßig im Rahmen der Baugenehmigung zu überprüfen, wo dann nachzuweisen ist, dass die Anpassung der Kläranlage nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen der Umwelt führt. Da sich die Kläranlage heute bereits schon in einem anthropogen stark überformten Bereich (Wegeflächen, Böschung) befindet, liegt ein Ausgleichserfordernis bei ggf. Erweiterungsmaßnahmen der Anlage nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass Nebenanlagen nicht in Bereichen errichtet werden können, die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt sind und dadurch ein Ausgleichserfordernis ausgelöst werden würde. Erforderliche Anpassungsmaßnahmen der Grundstücksentwässerung werden frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt. Dies ist auch Gegenstand des Durchführungsvertrags, der zwischen der Stadt Hückeswagen und dem Vorhabenträger verbindlich abgeschlossen wird.

*9.2 *Gesamtabwägung*

Das planerische Ziel der Stadt Hückeswagen ist es, den Standort „Haus 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. Die Maßnahmen, die über den Ökopool der Stadt Hückeswagen erfolgen, sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW und der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmt.

Es bleibt insgesamt festzuhalten, dass mit dem Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“ unter Würdigung aller relevanten Interessen ein gerechter Ausgleich zwischen den konkurrierenden Belangen gefunden wurde. Die Abwägung der Stellungnahmen macht eine erneute Offenlage des Bebauungsplans nicht erforderlich.

10 Planverwirklichung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Hückeswagen und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen, die sind:

- verkehrliche Erschließung (Anlage Ausweichbucht, Ausbau Stellplätze)
- Sicherung der Ver- und Entsorgung, Abstimmung mit den Versorgungsträgern
- Eingriffskompensation entsprechend der einzelnen vier Bauabschnitte

11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. qm	Fläche ca. ha
Sondergebiet (SO) „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie“	10.000	1,0
Parkplatz „Privat“	895	0,09
Grünfläche, privat „Bolzplatz“	3.770	0,38
Straße „Hammerstein“, Verkehrsfläche öffentlich	3.130	0,31
Plangebiet.gesamt ca.	17.795	1,78

12 Zusammenfassende Erklärung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“ ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss des Rates, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

13 Verfahrensübersicht

30.08.2012	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3 „Haus Hammerstein“
02.10.2012	Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. V3 „Haus Hammerstein“
03.10.2012	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
17.10. - 16.11.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
16.05.2013	Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
12.08.2013	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem.§ 4 Abs. 2 BauGB
26.08. - 25.09.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. V3 „Haus Hammerstein“
	Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zum Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“

14 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 (BGBI. 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 Gesetztes 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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landesforstgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16.03.2010 (GV NRW 2010 S. 185)

Hückeswagen, den ……...2013
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

15 Verwendete Gutachten

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt.

1. Dipl.-Ing. G Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“, Stadt Hückeswagen, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Nümbrecht, Juni 2012, ergänzt April 2013

2. Dipl.-Ing. G Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel: FNP-Änderung; VEP „Haus Hammerstein“, Stadt Hückeswagen, Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Nümbrecht 30.11.2011

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

52/101

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO – Sondergebiet "Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie"

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 – Grundflächenzahl

Max H FH/OK..m – maximal zulässige Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen über NHN (Normalhöhennull)
FH = Firsthöhe
OK = Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB,

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Parkplatz/Privat

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB,

Privat – Private Grünfläche

Zweckbestimmung
Parkanlage
Bolzplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern nd sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am 02.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V3 "Haus Hammerstein" mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hückeswagen, den ....

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2012 bis 16.11.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.10.2012

Hückeswagen, den ....

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am 16.05.2013 den Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. V3 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 26.08.2013 bis 25.09.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.08.2013.ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hückeswagen, den ....

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hückeswagen, den ....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft und abgewogen.

Hückeswagen, den ....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. V3 "Haus Hammerstein" wurde am .... vom Rat der Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V3 wurden gebilligt.

Hückeswagen, den ....

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. V3 als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Dieser Bebauungsplan ist am .... rechtsverbindlich geworden.

Hückeswagen, den ....

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hückeswagen, den ________________

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

für den VbB Nr. V3
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Köln, den ______________________

für den VEP
BFT Planung GmbH

Aachen, den ______________________

Textliche Festsetzungen

1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen unter Ziffer 2 ff. nicht entgegenstehen. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

2 Art der baulichen Nutzung
1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Erholungsstätte mit zugeordneten Beherbergungsbetrieb und Gastronomie" festgesetzt.

2. Zulässig sind
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Bildung und Erholung dienen;
- die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- die für den Betrieb innerhalb der Bildungs- und Erholungsstätte zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Räumlichkeiten zur Nutzung als Trauort

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen die festgesetzte maximale Höhe über NHN. (Normalhöhenull) nicht überschreiten. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist der First bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Firsthöhe (FH): Obere Schnittkante der Oberfläche zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand. Maßgeblich ist jeweils das eingedeckte Dach.

Oberkante (OK): Für die Oberkante ist das am höchsten gelegene Bauteil einer Anlage maßgebend.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Geschossen ausnahmsweise durch Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenräume, Lichtkuppeln um max. 2,0 überschritten werden. Für Solaranlagen entfällt die festgesetzte Begrenzung auf 20% der Grundfläche des obersten Geschosses.

4 Nebenanlagen
Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Die der Ver- und Entsorgung für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen, zulässig.

5 Landschaftspflegerische Maßnahmen
Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.7 sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Durchführung der Maßnahmen wird unter Pkt. 5.8 sichergestellt.

5.1 Baubedingte Einrichtungen
Für baubedingte Einrichtungen und Materiallagerplätze sind ausschließlich befestigte Flächen ohne ökologische Wertigkeit (vorhandene Wirtschaftswege, Plätze) zu nutzen. Die Nutzung von Wald- und Gehölzflächen ist nicht zulässig.

5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die Gehölze gemäß Planeintrag sind zu erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist während der Bauphase die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die an die Bauabschnitte angrenzenden Wälder, Baumhecken und Einzelbäume sind, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Karte 2 dargestellt, zu schützen.

5.3 Schutz des Bodens
Mit dem Oberboden ist vor allem während der Bauphase in der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag angegebenen Weise schonend und sorgsam umzugehen.

5.4 Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts ist die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz Privat" festgesetzte Fläche mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Schotterrasen, Rasenkammersteine) zu versehen.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zur landschaftlichen Aufwertung und Durchgrünung der Stellplätze ist pro sechs angefangener Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m über Grund. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,0 qm vorzusehen. Um eine dauerhafte , gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzflächen dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlliste 1: Großkronige Laubbäume

Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 Stammumfang, mit Ballen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

5.6 Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen
Für die Gehölze sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung) zu entwickeln. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Die Baumpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

5.7 Externe Ausgleichsflächen
Der aus der Planung resultierende Eingriff ist auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V3, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, in der Gemarkung Neu-Hückeswagen auf dem Flurstück Nr. 53, Flur 27 und auf dem Flurstück Teil aus 893, Flur 27 im Rahmen der Ökokontoflächen der Stadt Hückeswagen zu kompensieren.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Fledermausbestandes sind, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung zu diesem Bebauungsplan zu realisieren. Das Baufeld darf nur außerhalb der Brutzeiten geräumt werden, die Baumhöhlen sind vor der Baufeldräumung zu kontrollieren.

Nachrichtliche Darstellung

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

N – Naturschutzgebiet
L – Landschaftsschutzgebiet

Planunterlage

Flurstücksgrenze	Wechselnder Bodenbelag (Kies)	Rampe
271 Flurstücksnummer	302.59 Höhe ü. NHN	Baum
Gebäude	Böschung	Wasserlinie 02.11.2010

5.8 Durchführung
Die festgesetzten Maßnahmen von Pkt 5.1 bis 5.7 sind auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hückeswagen und den Verursachern des Eingriffs in Natur und Landschaft (Vorhabenträger) durchzuführen. Die zeitliche Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind entsprechend den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

6 Sonstige Festsetzungen
Die Anlagen Lageplan, Ansichten und Perspektiven sind bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan VEP).

Teil B Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW) - Gestaltung - für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Für das Sondergebiet sind die beigefügten Ansichten und Perspektiven des Vorhaben- und Erschließungsplans „Haus Hammerstein" Bestandteil der gestalterischen Festsetzungen.

Teil C Hinweise
1 Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz für das Land NRW (LWG) n. F. ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser jeweils auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder in das ortsnahe Gewässer einzuleiten ist.

Für Anlagen die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden oder nach geeigneter Vorreinigung in das Gewässer eingeleitet werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

2 Wasserlinie Wuppertalsperre
Die Wasserstandslinie der Wupper Talsperre hat am 02.11.2010 246,30 m NHN (mittlere Höhe) betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Stauziel bei 252,50 m ü. NHN liegt. Die Ufer müssen bis zu diesem Stauziel und einem Sicherheitsfreibord von 30 - 50 am freigehalten werden.

Die mittlere Geländehöhe der Bauflächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt bei 260,0 m ü. NHN. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden auf ggf. erforderliche bauliche Schutzmaßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen, Erd- und Grundbau, Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke" wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

3 Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern
Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. *Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen. (*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

5 Schutz des Grundwassers und der Wuppertalsperre
Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten.

6 Artenschutz
Zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG sind auf Grundlage der vorliegenden Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Schaffung von Totholz in den das Plangebiet nördlich angrenzenden Waldbereichen (als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des planungsrelevanten Kleinspecht)
- Baufeldräumung und Rhodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29. Februar) zum Schutz der Singvogelbruten zulässig
- Rhodung von Gehölzen nur zwischen dem 15. November und dem 28./20. Februar zum Schutz der Haselmaus. Die Wurzelstöcke sind erst ab Mitte März zu roden und die Laubstreu abzuschieben
- Vorgezogene Ersatzmaßnahmen: Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Sommerquartiere im Dachbereich des Seehauses sind vor Beginn der Arbeiten 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an geeigneten Bäumen im Umfeld durch eine fachkundige Person auszubringen
- Vorgezogene Ersatzmaßnahmen: Sind Abholzungen der Höhlenbäume auf dem Felssporn erforderlich, ist der Verlust der potenziellen Baumquartiere vor den Fällarbeiten mit der Ausbringung von 5 Federmauskästen durch eine fachkundige Person an geeigneten Bäumen im Umfeld auszugleichen
- Die Abbruchmaßnahmen sind so zu terminieren, dass Tötungen und Verletzungen z. B. von Zwergfledermäusen vermieden werden. Abgebrochen werden kann vom 15. November bis zum 28. Februar.
- Da die Höhlenbäume sowohl Winter- als auch Sommerquartierpotenzial aufweisen, können hier keine zeitlichen Vorgaben für die Fällarbeiten erfolgen. Sind Abholzungen z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, sind die Baumhöhlen vor den Fällarbeiten mit einem Endoskop von innen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse gefunden, sind die Baumhöhlen zu verschließen, um eine spätere Besiedelung durch Fledermäuse zu verhindern. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.
- Um Störungen von jagenden Fledermäusen zu vermeiden, ist die Baufeldräumung zwischen dem 15. November und dem 28. Februar durchzuführen.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I (Vorprüfung) und „Fledermausgutachten") sowie auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V3 wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

7 Bodenschutz / Altlasten
Die Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte durch den Oberbergischen Kreis hat ergeben, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, 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.

8 Hinweis
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Hückeswagen, Rathaus, Auf'm Schloss 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung FBIII - Bauen, Planung, Umwelt - Stadtplanung - eingesehen werden.

9 Empfehlungen
Die bestehenden Gebäude der Anlage "Haus Hammerstein" grenzen bereits heute unmittelbar an Wald an. Um langfristig eine potenzielle Gefährdung der Gebäude zu minimieren wird empfohlen, für einen ca. 25 m breiten Waldstreifen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Brutbäume) eine Durchforstung durchzuführen und sukzessive einen stufigen Waldrand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung aufzubauen, so dass die Hauptbaumarten erst in 25 m Entfernung von den Gebäuden beginnen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VbB) Nr. V3 besteht aus:

1) (Teil I) Plandarstellung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen M 1 : 500

2) (Teil II) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit
- Lageplan
- Ansichten
- Perspektiven

3) Durchführungsvertrag

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 Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)

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

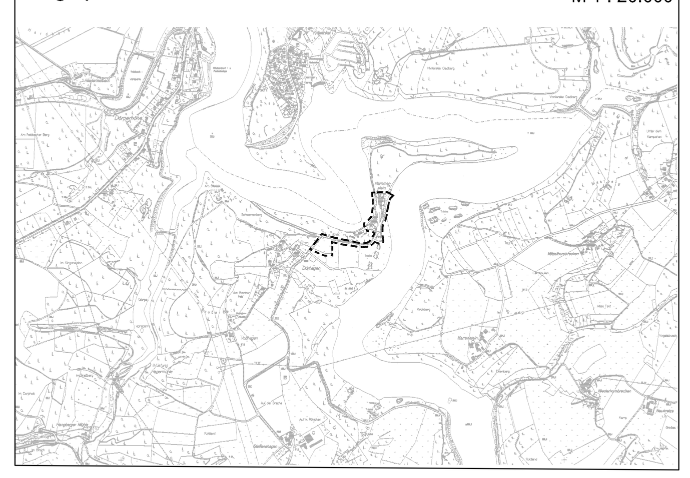
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landesforstgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16.03.2010 (GV. NRW 2010 S. 185)

Lageplanübersicht

M 1 : 20.000



Stadt Hückeswagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) Nr. V3
"Haus Hammerstein"

mit

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Teil I: VbB

16. April/ 2. August 2013/ ergänzt 16. Oktober 2013

Maßstab 1 : 500

Ö 2

Ö 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V3 „Haus Hammerstein“, Stadt Hückeswagen

Begründung Teil B

Umweltbericht

Auftraggeber: **Lebenshilfe Nordrhein-Westfalen**
Abtstraße 21
50354 Hürth

Bearbeitung: **Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA**

Dipl.-Ing. G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel
Alte Schule Grunewald 17
51588 Nümbrecht
Tel.: 02293-4694 Fax.: 02293-2928
Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de

Nümbrecht, 26. Juni 2012, ergänzt am 23. April 2013

INHALT

Seite

1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 1

2 Kurzdarstellung der Planung 1

3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele 2

3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen 2

3.2 Fachgesetze 2

4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen 4

4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 4

4.2 Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung 5

4.3 Pflanzen und Tiere 5

4.4 Schutzgut Boden 7

4.5 Schutzgut Wasser 8

4.6 Schutzgut Luft und Klima 8

4.7 Kultur- und Sachgüter 9

4.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation 9

5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern 10

6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 10

6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 10

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 11

7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 11

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 12

1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB festgehalten werden. Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten vorgenommen.
Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Der Fachbeitrag greift auf die flächendeckende Kartierung der Lebensräume des Plangebietes im Juni und September 2011 sowie im Mai 2012 zurück. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro Froelich + Sporbeck) sowie des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktionen von FROELICH + SPORBECK 1991.
Aufgrund der Artenschutzbestimmungen gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung. Diese Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung) wurde durch den Biologen Herrn Dr. Schöpwinkel im November 2011 vorgenommen. Des Weiteren wurde „Fledermausuntersuchung und Artenschutzrechtliche Abschätzung bzgl. § 44 BNatSchG“ (Frau Dipl.-Biologin M Höller, November 2011) erarbeitet.

2 Kurzdarstellung der Planung

Das „Haus Hammerstein“, das der Lebenshilfe NRW aktuell als Bildungs- und Erholungsstätte dient, ist ein Veranstaltungsort für Fortbildungsmaßnahmen, Seminare, Ferienfreizeiten, Tagungen und weitere Veranstaltungen. 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, 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.
Es ist Ziel der Stadt Hückeswagen, den Standort „Haus 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 die geplanten baulichen Ergänzungen zu ermöglichen. Diese Ziele sollen über einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VBP) auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) verwirklicht werden (§12 Baugesetzbuch-BauBG).
Im Rahmen der Fortschreibung des VBP`s wurden die Bauabschnitte hinsichtlich Maßnahmen und Umsetzungsfristen angepasst.
1. BA (Osterweiterung Haupthaus, Stellplätze, Ausweichbucht)
2. BA (Norderweiterung Seehaus)
3. BA (Süderweiterung Seehaus)
4. BA (Norderweiterung Haupthaus)

3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele

3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen

Fachpläne

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des VBP ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hückeswagen als "Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Landschaftsplan Nr. 8: „Hückeswagen“: Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Naturschutzgebiet 3: „Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre“ quert den Planbereich auf Höhe der Erschließungsstraße „Hammerstein“ bzw. grenzt abschnittsweise unmittelbar an den Geltungsbereich des VBP an. Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Optimierung naturnaher, landschaftsraumtypischer, teils felsdurchsetzter Laubwälder mit einzelnen Quellen und naturnahen Quellsiefen sowie zu Erhaltung und Optimierung von Kleingewässern, artenreichen Grünlandbrachen, Mager- und Nassgrünland und quellnassen Erlengehölzen im Rahmen eines die Vernetzung fördernden zusammenhängenden Biotopkomplexes.

Im Geltungsbereich befindet sich nur die vorhandene Erschließungsstraße innerhalb des Naturschutzgebietes. Hier sind keine planerischen und baulichen Veränderungen vorgesehen. Die Schutzziele des NSG 3 sind nicht betroffen.

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Hückeswagen“ weist für den Raum flächendeckend „Landschaftsschutzgebiet (L 2.2-1)“ aus. „Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung sowie zur Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Das Gebiet ist insbesondere aufgrund der kleinstrukturierten Nutzungsvielfalt von historischen, extensiven bis intensiven Nutzungsformen und wegen der Biotopstrukturen mit vielfältigen Saumbiotopen und hohem Entwicklungspotential innerhalb der bergischen Kulturlandschaft schutzwürdig.“

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete) sind im Umfeld mit funktionalem Bezug zum Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	*EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung: Bundesnaturschutzgesetz*	Schutz besonders oder streng geschützter Arten, Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG
	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
Boden	*Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen*	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LbodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) *Baugesetzbuch (BauGB)*	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
Wasser	*Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)*	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Luft und Luftqualität	*Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen*	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	*Bundesnaturschutzgesetz*	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

Das Anwesen „Haus Hammerstein“ befindet sich auf einer Landzunge, die sich in die Wuppertalsperre erstreckt. Zusammenhängende, ältere Laubwälder entlang der Ufer und auf der Landzunge prägen mit Haus Hammerstein den Landschaftsausschnitt. Die Ufer und Talhänge der Wuppertalsperre sind als Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt. Das Schutzgebiet wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind die (Nah)Erholungsfunktionen sowie mögliche Belastungen durch Lärm und Emissionen/Immissionen (menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) potenziell von Bedeutung. Diese Kriterien stehen in sehr enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft, hier insbesondere mit der visuellen Qualität der Landschaft und dem landschaftsbezogenen Erholungspotenzial.

Beschreibung

Das Haus Hammerstein verfügt derzeit über 22 Einzel- und 19 Doppelzimmer, vier Tagungsräume, Restaurant, einen Ruhe- und Leseraum, einen Spieleraum 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. Haus Hammerstein und die Wuppertalsperre sind als Freizeit- und Erholungsraum für den Menschen von besonderer Bedeutung. Von besonderer Bedeutung hierbei ist die Insellage ohne Durchgangsverkehr in landschaftlich sehr reizvoller Situation inmitten von Wäldern an den Ufern der Wuppertalsperre.

Auswirkungen

Mit Fertigstellung der Anbauten und einer Erhöhung der Besucherzahlen ist auch eine Zunahme der Fahrzeugbewegungen verbunden. Durch den geplanten Bau von Stellplätzen im Bereich des heutigen Bolzplatzes wird der Verkehr zum Anwesen „Haus Hammerstein“ jedoch reduziert.
Die landschaftliche Situation und der Erholungswert bleiben auch nach Umsetzung der Bauvorhaben weiterhin sehr attraktiv. Beeinträchtigungen ergeben sich in den entsprechenden Abschnitten während der Bauphase.

Maßnahmen und Wertung

Aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Tatsache, dass es sich ausschließlich um Zielverkehr der Besucher handelt, kann eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgeschlossen werden. Schädliche Umweltwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erkennen.

Die landschaftliche Situation und der Erholungswert bleiben auch nach Umsetzung der Bauvorhaben weiterhin sehr attraktiv. Beeinträchtigungen ergeben sich in den entsprechenden Abschnitten während der Bauphase.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Grenzwerte der Lärmbelastungen eingehalten werden. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauphase und zur Bepflanzung im Bereich der neuen Stellflächen (BA4) sind umzusetzen.

Die Beeinträchtigungen für den Menschen sind nicht erheblich.

4.2 Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Beschreibung

Im Naturraum des „Berglandes der Oberen Agger und Wiehl“ bilden hier das „Östliche Wuppergengtal“ die naturräumliche Untereinheit. Es bildet einen Gegensatz zu den beidseitig angrenzenden Hochflächen und Hanglagen. Im Unterlauf der Wupper folgt ein weiteres Engtal. Diese Landschaft hat vielfache Veränderungen erfahren, hier insbesondere die Anlage der Wuppertalsperre.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine von Wald geprägte Landzunge, die beidseitig von der Wuppertalsperre umgeben ist. Die älteren Laubwälder, die z.T. auf Felsen stehen, bilden mit dem Ambiente von Haus Hammerstein und älteren Einzelbäumen eine landschaftlich sehr reizvolle Situation. Der Raum erfüllt wesentliche Funktionen für die überregionale Erholung. Hier ist Haus Hammerstein und die Wuppertalsperre von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen

Die Erweiterung des Haupthauses sowie die Aufstockung und Erweiterung des Seehauses führen zu einer Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes der Landschaft. Die Wirkungen sind weitgehend auf das unmittelbare Umfeld begrenzt, da die älteren angrenzenden Wälder in Verbindung mit dem bewegten Relief sichtverschattend wirken.

Des Weiteren orientieren sich die geplanten baulichen Ergänzungen hinsichtlich Ausdehnung, Höhen und Gestaltung an der vorhandenen Bausubstanz.

Maßnahmen und Wertung

Die Erweiterungsmöglichkeiten sind in Vorgesprächen mit der Bezirksregierung Köln, dem Oberbergischen Kreis und der Stadt Hückeswagen auf das unbedingt notwenige Maß begrenzt worden. Zur landschaftlichen Aufwertung und Durchgrünung werden die geplanten Stellplätze (BA4) mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt.

4.3 Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Der relevante Planbereich auf der Halbinsel ist anthropogen durch die baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellflächen geprägt. Hier sind ältere Gehölze und Einzelbäume sowie die Randbereiche zu den älteren Wäldern und Uferbereiche von besonderer Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Ein Buchen-Eichenwald mit z.T. starkem Baumholz, der in geringem Umfang durch die Erweiterungen des

Haupt- und Seehauses betroffen wäre, ist insbesondere aufgrund seiner naturnahen Ausprägung und seines Alters besonders schützenswert. Eine Wiederherstellung solcher Bestände ist in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen nicht möglich. Bei den weiteren eingriffsrelevanten Biotoptypen handelt es sich um einzelne Fichten, Grasfluren und gärtnerisch gestaltete Flächen ohne aktuell besondere Schutzfunktionen.

Auswirkungen

Mit Umsetzung der Bauabschnitte ist der Verlust von Biotoptypen verbunden. Es sind ca. 355 m² Buchen-Eichenwald betroffen.

Aufgrund der Artenschutzbestimmungen gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung) von Dr. Schöpwinkel (30. 11. 2011) vorgenommen. Als Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die von der Planung möglicherweise betroffenen Vogelarten und die möglicherweise betroffene Haselmaus von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG auszugehen ist.

Da durch das Vorhaben eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten aus der Gruppe der Fledermäuse nicht auszuschließen ist, wurde eine „Fledermausuntersuchung und Artenschutzrechtliche Abschätzung bzgl. § 44 BNatSchG“ (Frau Dipl.-Biologin M Höller, November 2011) erarbeitet.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der nachgewiesenen Fledermausarten zu erwarten sind.

Maßnahmen und Wertung

Es werden Maßnahmen festgesetzt, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden unter Einbeziehung des „Ökokontos“ Stadt Hückeswagen kompensiert (Gemarkung Neu-Hückeswagen, Flur 27, Flurstück Teil aus 893, Teilfläche 6.200 m², Ausgleich für Biotopverluste im Umfang von 17.885 ökologischen Werteinheiten)

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

Bauabschnitt BA)	**Ausgleichsbedarf ökolog. Wertpunkte**
1. BA (Osterweiterung Haupthaus, Stellplätze, Ausweichbucht)	6.920
2. BA (Norderweiterung Seehaus)	1300
3. BA (Süderweiterung Seehaus)	3.365
4. BA (Norderweiterung Haupthaus)	6.300
Gesamt	**17.885**

Tierwelt

Die notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar. Ist die Fällung abgestorbener Höhlenbäume vorgesehen, sind für den Kleinspecht Ersatzlebensräume zu schaffen.

Die Abbrucharbeiten sind so zu terminieren, dass Tötungen und Verletzungen z.B. von Zwergfledermäusen vermieden werden. Abgebrochen werden kann vom 15. November bis 28 Februar.

Da die Höhlenbäume sowohl Winter- als auch Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen, können hier keine zeitlichen Vorgaben für die Fällarbeiten erfolgen. Sind Abholzungen z.B. aus

Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, sind die Baumhöhlen vor den Fällarbeiten mit einem Endoskop von innen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse gefunden, sind die Baumhöhlen zu verschließen, um eine spätere Besiedlung durch Fledermäuse zu verhindern. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen. Um Störungen von jagenden Fledermäusen zu vermeiden, ist die Baufeldräumung zwischen 15. November und 28. Februar durchzuführen.
Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Sommerquartiere im Dachbereich der Seehaus sind vor Beginn der Arbeiten 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (z.B. Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt) an geeigneten Bäumen im Umfeld durch eine fachkundige Person auszubringen.
Sind Abholzungen der Höhlenbäume auf dem Felssporn erforderlich, ist der Verlust der potenziellen Baumquartiere vor den Fällarbeiten mit der Ausbringung von 5 Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt) durch eine fachkundige Person an geeigneten Bäumen im Umfeld auszugleichen.
Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere weniger erheblich.

4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um unterschiedliche Braunerden über devonischem Festgestein aus Schluff- und Sandstein. Diese schluffigen Lehmböden sind z.T. steinig und sandig. Bei einem Typ der Brauneren (B31) handelt es sich um trockene bis extrem trockene Felsböden.
Gemäß der Bewertung der schutzwürdigen Böden in NRW des Geologischen Dienstes sind diese Felsböden hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen „besonders schutzwürdig“.

Auswirkungen

Die Planung führt zu einem Funktionsverlust von Böden durch Bebauung und Befestigung. Betroffen sind z.T. Böden mit besonderen Schutzfunktionen. Die Flächenneuversiegelung beträgt insgesamt ca. 600 m², nochmals ca. 900 m² werden für Stellplätze befestigt. Dies bedeutet eine Schädigung des Bodens. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter.
Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden unter Einbeziehung des „Ökokontos“ Stadt Hückeswagen kompensiert (Gemarkungen Neu-Hückeswagen, Flur 27, Flurstück 53; 1.800 m² Grundstücksgröße, Ausgleich für Eingriffe in den Boden im Umfang von 845 m²)

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

Bauabschnitt BA)	**Ausgleichsbedarf Boden**
1. BA (Osterweiterung Haupthaus, Stellplätze, Ausweichbucht)	290 m²
2. BA (Norderweiterung Seehaus)	140 m²
3. BA (Süderweiterung Seehaus)	165 m²
4. BA (Norderweiterung Haupthaus)	250 m²
Gesamt	**845 m²**

Maßnahmen und Wertung

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die Bautätigkeiten sollten in Zeiten geringer Boden-

feuchte oder Bodenfrost durchgeführt werden. Der Oberboden ist vorab abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich von gärtnerisch genutzten Flächen später wieder einzubauen.
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes werden die Stellplätze des BA 4 mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen, z.B. Schotterrasen oder Rasenkammersteine. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten.
Ein Funktionsverlust des Bodens ist durch Flächenversiegelung gegeben. Betroffen sind z.T. Böden mit besonderen Funktionen. Die Flächenneuversiegelung natürlicher Böden bleibt trotz landschaftspflegerischer Schutzmaßnahmen nachhaltig. Die Beanspruchung von Böden ist in Vorgesprächen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert worden. Eine Kompensation erfolgt über das „Ökokonto“ der Stadt Hückeswagen. Bei Umsetzung der aufgeführten Schutz- und Kompensationsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen insgesamt weniger erheblich.

4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Anwesen „Haus Hammerstein“ befindet sich auf einer Landzunge, die sich in die Wuppertalsperre erstreckt. Östlich und westlich grenzt die Talsperre an das Gelände von „Haus Hammerstein“ an. Die Wuppertalsperre ist eine Brauchwassertalsperre. Sie dient der Niedrigwasseraufhöhung, dem Hochwasserschutz der Wupper und der Wasserkrafterzeugung. Die Wuppertalsperre wird zur Freizeitgestaltung genutzt. Zum Freizeitangebot zählen zahlreiche Wanderwege, Rastplätze, Ferienhaussiedlungen und ein Bootshafen für Segel- und Ruderboote. Weitere Freizeitmöglichkeiten sind Angeln, Tauchen, Schwimmen oder Boot fahren.
Relevante Grundwasservorkommen bzw. Grundwasserschutzgebiete sind hier nicht vorhanden. Grundwasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Auswirkungen

Oberflächengewässer und Grundwasser sind nicht direkt betroffen. Die o. g. Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Versickerung bzw. Einleitung des auf allen befestigten Flächen anfallenden, unbelasteten Niederschlagwassers soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung bzw. Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises, über die Stadt Hückeswagen, einzuholen.

Maßnahmen und Wertung

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind weniger erheblich.

4.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Lokalklimatische Daten liegen nicht vor. Im Bereich Haus Hammerstein befinden sich größere und zusammenhängende Wälder, die positiv auf das kleinräumige Klima wirken. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Auswirkungen

Die Veränderung des Verhältnisses von Vegetation zu Baumasse führt zu geringfügigen Verlusten von Waldflächen und ihren positiven kleinklimatischen Funktionen.

Wertung

Die Wirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht erheblich.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wertung

Negative Auswirkungen sind nicht gegeben.

4.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen auszugleichen.
Nachfolgend werden Umweltauswirkungen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Art des Eingriffs	Maßnahmen
• Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes der Landschaft durch bauliche Erweiterung vorhandener Gebäude, • Verlust von Wald	• Schutz angrenzender Wälder und Gehölze • Anpassung der Höhen und Gestaltung an der vorhandenen Bausubstanz • Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellflächen
• Verlust von Buchen-Eichenwald	• Kompensation über das „Ökokontos“ der Stadt Hückeswagen
• Potenzielle Gefährdung streng geschützter Tierarten	• Strikte Einhaltung festgelegter Vermeidungsmaßnahmen • Ökologische Bauleitung
• Verlust von Böden mit z.T. besonderen ökologischen Funktionen • Einschränkung von Bodenfunktionen	• Schutzmaßnahmen während der Bauzeit • Kompensation über das „Ökokontos“ der Stadt Hückeswagen • Stellplätze des BA 4 mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen
• Potenzielle Gefährdung des Grundwassers und der Wuppertalsperre während der Bauzeit	• Besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.
Das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit steht in sehr enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft und dem landschaftsbezogenen Erholungspotenzial. Die Neuversiegelung von Böden führt zwangsläufig zum Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die Frischluftproduktion über dem heutigen Grünland bleibt aus.
Diese Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Schutzgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich.
Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Vorhabenrealisierung	Erheblichkeit
Mensch	• Neuverlärmung	-----
	• Beeinträchtigung der Erholungseignung	-----
Landschaft	• Beeinträchtigung der visuellen Qualität der Landschaft/ des Landschaftsausschnittes	●
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Biotoptypen /Wald werden kompensiert	●
	• Potenzielle Beeinträchtigung streng geschützter Tiere werden durch die Planung ausgeschlossen	●
Boden	• Funktionsverlust von Böden mit z.T. besonderen ökologischen Funktionen werden kompensiert	●
Wasser	• Potenzielle Beeinträchtigungen der Wuppertalsperre werden durch die Planung ausgeschlossen	-----
Luft, Klima	• Keine unmittelbaren, erheblichen negativen Einflüsse	-----
Kultur- und Sachgüter	• Nicht betroffen	-----
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen vorhanden	●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

6 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 4 dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Diese Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Schutzgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der Standort „Haus Hammerstein“ als Bildungs- und Erholungsstätte der Lebenshilfe NRW e.V. mittel- bis langfristig von Schließung bedroht. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter finden nicht statt.

7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für das Monitoring ist die Stadt Hückeswagen zuständig. Die Stadt unterrichtet die Behörden, dass das Bauleitplanverfahren rechtswirksam geworden ist. Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadt Hückeswagen erstmalig ein Jahr nach Umsetzung des BA4 und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die von der Stadt Hückeswagen durchzuführende Überwachung beschränkt sich auf:

- die Einhaltung der Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- die fachgerechte Ausführung und Pflege der Gehölzpflanzungen

Des Weiteren ist ein Nachweis zu erbringen, dass das im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Ausgleichsdefizit kompensiert wird.

Die Stadt Hückeswagen wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchführen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das „Haus Hammerstein“, das der Lebenshilfe NRW aktuell als Bildungs- und Erholungsstätte dient, ist ein Veranstaltungsort für Fortbildungsmaßnahmen, Seminare, Ferienfreizeiten, Tagungen und weitere Veranstaltungen. 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.

Ziel ist es, den Standort „Haus Hammerstein“ als Bildungs- und Erholungsstätte der Lebenshilfe NRW e.V. langfristig zu sichern. Dies soll über einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VBP) auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) verwirklicht werden (§12 BauBG).

Im Rahmen der Fortschreibung des VBP`s wurden die Bauabschnitte hinsichtlich Maßnahmen und Umsetzungsfristen angepasst.

1. BA (Osterweiterung Haupthaus, Stellplätze, Ausweichbucht)
2. BA (Norderweiterung Seehaus)
3. BA (Süderweiterung Seehaus)
4. BA (Norderweiterung Haupthaus)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Die gemäß Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen, bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen, für die Schutzgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich sind.

Dipl.-Ing. G. Kursawe BDLA

Nümbrecht, 26. Juni 2012, ergänzt am 23. April 2013

Ö 3

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Bauen, Planung, Umwelt
Sachbearbeiter/in: Matthias Müller

Vorlage

Datum: 27.09.2013
Vorlage FB III/2049/2013

TOP	Betreff
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Etapler Platz"

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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ als Satzung im Sinne des § 10 BauGB beschlossen. Die beigefügte Begründung wird gebilligt.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	07.11.2013	öffentlich
Rat	28.11.2013	öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt am 09.09.2013 wurde die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“ beschlossen. Die Offenlage des Entwurfs der 4. Bebauungsplanänderung fand in der Zeit vom 19.09.2013 bis einschließlich 21.10.2013 statt. Mit Schreiben vom 10.09.2013 wurden insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Stellungnahme ein. Anregungen von Bürgern wurden während des Verfahrens nicht vorgetragen. Die eingegangenen Anregungen im Rahmen der Offenlage haben zu keiner Änderung des Planentwurfs der 4. Änderung geführt. Die eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind ebenfalls in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A. Matthias Müller

Anlagen:

Abwägungstabelle
Begründung
Textliche Festsetzungen
Plandarstellung (Maßstab verkleinert)

Stadt Hückeswagen, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Etapler Platz“

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
2	Bergische Energie- und Wasser-GmbH Wipperfürth BEW Wipperfürth	15.07.2013	Aus Sicht der BEW bestehen keine Bedenken. Als Anlage wurden Bestandspläne (Gas, Wasser, Strom) mit der Bitte beigefügt, die bestehenden Leitungen bei der Planung zu berücksichtigen und bei Flurstücksänderungen/ Grundbesitzänderungen zu sichern.	Die Berücksichtigung der Versorgungsleitungen berührt nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren, da es sich nicht um Hauptversorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB handelt, die nachrichtlich zu übernehmen wären, sondern um ein örtliches Versorgungsnetz. Der Schutz der Leitungen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich der 4. Änderung zu beachten. Bei Leitungstrassen auf privaten Grundstücken wird davon ausgegangen, dass der Leitungsträger die entsprechende Schutzzone über Leitungsrechte grundbuchlich gesichert hat.	
		02.10.2013	Aus Sicht der BEW/ BEW Netze GmbH bestehen keine Bedenken.		Keine Abwägung erforderlich.
16	Industrie- und Handelskammer zu Köln – Zweigstelle Oberberg	04.07.2013	Die IHK Köln, Zweigstelle Oberberg, begrüßt die vorgesehene Planung ausdrücklich, da durch die Erweiterung des Lebensmittel-Supermarktes, sowie die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses die Einzelhandelsfunktion der Stadt Hückeswagen gestärkt wird.		
		07.10.2013	Es wird auf die Stellungnahme vom 04.07.2013 verwiesen.		Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
23	Oberbergischer Kreis, Der Landrat, Kreis- und Regionalentwicklung, Gummersbach	22.07.2013	<u>Wasserwirtschaft</u> Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Entwässerung ist somit grundsätzlich gesichert. Da die Stadt Hückeswagen abwasserbeseitigungspflichtig ist und es sich hier um eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz handelt und nicht um eine Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer, wird die Untere Wasserbehörde des Kreises im Rahmen der Bauleitplanung nicht beteiligt.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
			<u>Artenschutz</u> Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Prüfung auf das Vorkommen geschützter Arten erforderlich. Ansonsten bestehen keine Bedenken gegen die Planung	Es ist kein Abriss von Gebäuden geplant. Der bestehende Supermarkt in dem Gebäude Etapler Platz 13 soll erweitert werden. Des Weiteren wird die bestehende Tiefgaragenzufahrt überplant. Artenschutzrechtliche Belange werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan auf ggf. erforderliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG hingewiesen.	Keine Abwägung erforderlich.
			<u>Bodenschutz</u> Gegen das Planvorhaben bestehen zurzeit Bedenken. Für den Änderungsbereich liegen Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vor. Es ist zu prüfen, ob die Flächen grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet sind bzw. mit welchen Sicherungsmaßnahmen dies ermöglicht werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Tiefbaumaßnahmen gutachterlich vorzuberei-	s. Stellungnahme vom 12.08.2013	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
			ten, zu überwachen und zu dokumentieren sind. Der Anfall von abfallrechtlich relevanten Aushubmassen kann nicht ausgeschlossen werden.		
		12.08.2013	Die Planbegründung ist wie folgt zu ergänzen: „Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vor. Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen“. Mit dieser Ergänzung werden die bodenschutzrechtlichen Bedenken der Stellungnahme vom 22.07.2013 zurückgenommen.	In der Bebauungsplanänderung wird die Altlasten-Verdachtsfläche nachrichtlich übernommen. Die Planbegründung wird entsprechend der Stellungnahme vom 12.08.2013 ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt.
		10.10.2013	<u>Artenschutz</u> Gleichlautender Hinweis wie in der Stellungnahme vom 22.07.2013		
			<u>Wasserwirtschaft</u> Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Entwässerungsanlagen das Abwasser aufnehmen können und/ oder gegebenenfalls angepasst werden müssen.	Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene Infrastruktur grundsätzlich möglich. Bei konkreter Umsetzung des Bauvorhabens werden ggfs. erforderliche Anpassungsmaßnahmen eingeleitet und mit dem Versorgungsträger frühzeitig abgestimmt.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
			Bodenschutz Auf die Stellungnahme vom 12.08.2013 wird nochmals hingewiesen.		Keine Abwägung erforderlich.
25	Stadt Remscheid	25.06.2013	Die Stadt Remscheid äußert keine Einwendungen gegen die Planung		Keine Abwägung erforderlich.
27	PLEdoc GmbH, Essen	25.06.2013	Der Vorhabenbereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: ▪ Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH) ▪ Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG) ▪ Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg ▪ GasLiNE Telekornmunikationsnetze. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen ▪ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen ▪ Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden weitere Versorgungsträger beteiligt. Zurzeit bestehen keine Absichten, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu erweitern. Falls dieser Fall eintreten sollte, wird die Pledoc GmbH benachrichtigt sowie ungeachtet dessen im Zuge der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.	

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
			▪ Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft rnbH & Co. KG (NETG), Dortmund ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so wird um Benachrichtigung gebeten.		
		13.09.2013	*Inhaltliche Übereinstimmung mit dem Schreiben vom 25.06.2013* s. o.	Der Geltungsbereich wurde und wird nicht erweitert. Von den weiteren Versorgungsträgern sind im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen eingegangen.	Keine Abwägung erforderlich.
29	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	11.07.2013	Das geplante Vorhaben ist wegen der Lage zum angrenzenden Denkmalbereich „Hückeswagen Stadtkern“ mit den zuständigen Denkmalämtern in der Ausführung abzustimmen.	Die Abstimmung mit den zuständigen Denkmalämtern erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
32	Westnetz GmbH, Langenfeld	19.06.2013	Bei den Bauausführungen ist darauf zu achten, dass die Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH nicht beschädigt werden. Dem Schreiben ist ein Bestandsplan beigefügt, der nach 3 Wochen seine Gültigkeit verliert.	Nach erster überschlägiger Prüfung des als Anlage beigefügten Lageplans sind Stromleitungen im Bereich des Etapler Platzes vorhanden. Die Berücksichtigung bzw. die Lage der Versorgungsleitungen berührt jedoch nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren, da es sich nicht um Hauptversorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB handelt, die nachrichtlich zu übernehmen wären, sondern um ein örtliches Versorgungsnetz. Der Schutz der Leitungen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich der 4. Änderung zu beachten. Bei Leitungstrassen auf privaten Grundstücken wird davon ausgegangen, dass der Leitungsträger die entsprechende Schutzzone über Leitungsrechte grundbuchlich gesichert hat.	Keine Abwägung erforderlich.
36	Stadt Radevormwald	05.07.2013	Die Belange der Stadt Radevormwald werden durch die Planung nicht berührt.		Keine Abwägung erforderlich.
45	Unitymedia NRW GmbH, Köln	26.06.1013	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH, die von den geplanten Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Das Bauvorhaben wurde an die zuständige Fachabteilung zur Prüfung weitergeleitet – diese wird mit der Stadt Hückeswagen in Kontakt treten.	Eine Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung liegt bisher nicht vor. Das Vorhandensein von Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH innerhalb des Geltungsbereichs berührt nicht unmittelbar bauleitplanerische Belange.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
46	Bergischer Abfallwirtschaftsverband, Engelskirchen	18.07.2013	In diesem Bereich ist insbesondere darauf zu achten, dass entsprechende Zufahrtswege in ausreichender Dimensionierung zur Befahrung mit speziellen Müllfahrzeugen und Aufstellplätze für Müllbehälter vorgesehen sind. Für die Bereitstellung der Tonnen gelten Vorgaben, was die Erreichbarkeit mit dem Greifarm des Seitenladers betrifft. Für die zügige Abfuhr ist es hilfreich, wenn die Behälter aus den umliegenden Gebäuden möglichst an bestimmten Sammelplätzen zusammen aufgestellt werden. Bei der automatischen Aufnahme und Leerung der Abfallbehälter schwenken die Tonnen nach hinten aus, so dass eine Tiefe der Bereitstellungsfläche von mindestens 2 Meter erforderlich ist. Gemäß der Anzahl der zu erwartenden Haushalte müsste eine entsprechend dimensionierte Bereitstellungsfläche vorgesehen werden. Jeder Haushalt muss mindestens eine Restmüll-, eine Papier- und eine Bioabfalltonne vorhalten. Für die Bereitstellung eines Abfallbehälters zur Abfuhr ist je Haushalt eine Stellfläche längs der Straße von rund 0,8 Meter erforderlich. Auch die zeitweise Bereitstellung sperriger Abfälle ist zu berücksichtigen. Bei dieser Dimensionierung ist etwas Reserve einkalkuliert. Bei der Ausweisung von Sammelplätzen ist zu beachten, dass die Abfallbehälter nebeneinander an der Straße bereitge-	Die geplanten Zufahrtwege sind ausreichend dimensioniert, um die Befahrung mit Müllfahrzeugen sowie Aufstellplätze für Müllbehälter zu gewährleisten. Es ist nicht geplant, Sammelplätze für Abfallbehälter auszuweisen, da diese in der Tiefgarage unterbracht werden sollen. Im Rahmen des konkreten Bauvorhabens bzw. der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sind die Anforderungen des Bergischen Abfallwirtschaftsverbandes zu berücksichtigen.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
			stellt werden müssen. Die Leerung von Behältern in zweiter oder dritter Reihe hintereinander ist nicht vorgesehen. Hierbei ist insbesondere auch die Ausweisung von Parkraum bzw. Parkverbotszonen zu berücksichtigen		
49	Behindertenbeauftragter der Stadt Hückeswagen, Hückeswagen	14.07.2013	Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans. Jedoch wird folgendes angemerkt: Unter Nr. 2.4 der Begründung wird erwähnt, dass innerhalb des Neubauvorhabens Etapler Platz 8 eine öffentliche WC-Anlage errichtet wird. Es wird davon ausgegangen, dass diese WC-Anlage barrierefrei sein wird. Es wird angeregt, auch als Zeichen nach außen, die Barrierefreiheit der WC-Anlage explizit zu beschreiben. Im Weiteren wird beschrieben, dass die Geschosse des gleichen Neubauvorhabens über Aufzüge barrierefrei erschlossen werden. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der Geschosse mit Aufzügen die Tiefgarage mit einbezieht. Diese Tiefgarage wird im Gegensatz zum öffentlich nutzbaren Etapler Platz nicht ausdrücklich als öffentlich nutzbar dargestellt. Wenn es sich dabei um eine öffentliche Tiefgarage handelt, sollte erwähnt werden, dass aus dieser Tiefgarage heraus der Eta-	Die Ausführung der WC-Anlage sowie die Erreichbarkeit der Tiefgarage/ der Geschäfte hinsichtlich der Barrierefreiheit sind Anregungen, die bauleitplanerische Belange nicht berühren, sondern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.	Keine Abwägung erforderlich.

ID Nr.	Behörde, TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmung Rat der Stadt
			pler Platz und somit die umliegenden Geschäfte barrierefrei zu erreichen sind.		
		14.09.2013	Da die Anregungen nicht berücksichtigt wurden, wird an der Stellungnahme vom 14.07.2013 festgehalten.		Keine Abwägung erforderlich.

Hückeswagen, den ……2013

Im Auftrag

……

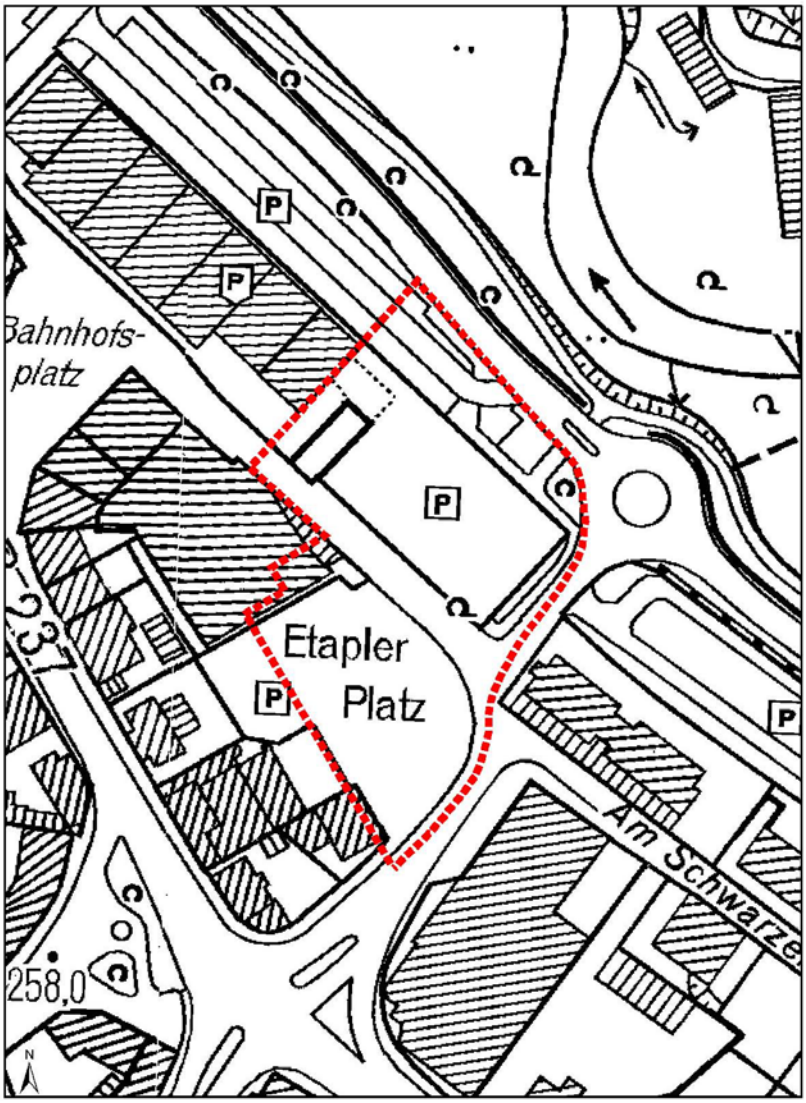
Andreas Schröder

Ö 3

Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 54
„Etapler Platz“ 4. Änderung



Begründung

Begründung

Stand: August 2013

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

Inhalt

1 Gegenstand der Planung 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Planungsziele 4
1.3 Kartengrundlage 6

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 6
2.1 Lage und Nutzungsoptionen 6
2.2 Bürgerwerkstatt Etapler Platz 6
2.3 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung 7
2.4 Vorhaben 7
2.5 Erschließung 8
2.6 Planungsrecht 8
2.7 Schutzgebiete 8
2.8 Bodenschutz und Altlasten 8
2.9 Eigentumsverhältnisse 9

3 Landschaftsökologischer Ausgleich 9

4 Auswirkungen und Kosten der Planung 9
4.1 Auswirkungen 9
4.2 Kosten 9

5 Planinhalt 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Artenschutz 11
5.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung 11
5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz 11

6 Nachrichtliche Übernahmen 12

7 Hinweise 13
7.1 Niederschlagswasserbeseitigung 13
7.2 Bodendenkmäler 13
7.3 Kampfmittel 13
7.4 Artenschutz 13
7.5 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN- Normen 13

8 Flächenbilanz 14
8.1 Technische Ver- und Entsorgung 14
8.2 Niederschlagswasserbeseitigung 14
9 Zusammenfassende Erklärung 14
10 Verfahrensübersicht 15
11 Rechtsgrundlagen 16
12 Gutachten 17

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass

In zentraler Lage in der Stadt Hückeswagen ist vorgesehen, ein Geschäfts- und Wohnhaus auf dem Grundstück des ehemaligen Raiffeisen-Marktes zu errichten. Weiterhin soll das Baufenster des Kaufpark-Grundstückes in Richtung Etapler Platz für eine Überbauung erweitert werden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten eröffnet werden, unter dem Etapler Platz eine Tiefgarage anzulegen. Diese Planungsabsichten lassen sich nicht vollständig mit den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ aus dem Jahr 2004 abbilden. Zum einen sind hier die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Anlage einer Tiefgarage nicht gegeben, zum anderen verändern sich die Baufenster für die aufragenden Gebäude.

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat daher in seiner Sitzung am 29.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt. Auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und § 13a Abs. 3 Satz 1 verzichtet werden.

Die Planung enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung und Darstellung der Nutzungen und Außenanlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änderung besteht aus

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Die städtebaulichen Zielsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Kerngebiet und Verkehrsflächen darstellt.

1.2 Planungsziele

1.2.1 Handel

Zielsetzung ist die bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Hückeswagen dokumentierte Absicht, die Einzelhandelsfunktion im Zentrum zu stabilisieren und weiter zu entwickeln.
Wie auch in vielen anderen historischen Stadtkernen bestehen auch in der Hückeswagener Altstadt Strukturprobleme, die die Handelsentwicklung vor besonderen Anforderungen stellt. Wesentliche Gründe für diese Strukturprobleme im Altstadtkern sind - neben einer eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit und beschränkten Parkmöglichkeiten - das Fehlen größerer Freiflächen und die kleinteilige Flächenstruktur. Nördlich des historischen Stadtkerns schließt an die gewachsene Hauptlage eine platzartige Erweiterung, der Etapler Platz, an. Mehrere größere Einzelhandelsbetriebe, die Magnetfunktionen entfalten (insbes. Kaufpark und Rossmann), gruppieren sich um den Platz.
In der folgenden Abbildung sind die aktuellen Handels- und Gastronomienutzungen um den Etapler Platz dokumentiert.

Mit der Entwicklung des Standortes „Raiffeisenmarkt“ soll das innerstädtische Handelsangebot weiter ausgebaut werden.

1.2.2 Stadtgestalt

Das Raiffeisen-Grundstück erlangt aufgrund der geänderten Straßenführung (Alte Ladestraße) und der neuen Zufahrt zur Innenstadt über den Kreisverkehr eine gesteigerte stadtstrukturelle Bedeutung. Als Eckgrundstück an der Zufahrt gelegen, wird die bauliche Entwicklung fortan die Eingangssituation zur Innenstadt prägen und damit deren Auftakt bilden. Neben der Stadtbild prägenden Funktion an prominenter Stelle nimmt das Grundstück allein aufgrund seiner Größe einen besonderen Stellenwert in der Innenstadt ein. Mit der Entwicklung des Grundstücks wird dem Platz weiterhin eine nördliche Raumkante gegeben, die den Platzraum von der Alten Ladestraße abgrenzt. Auch wird das Grundstück in Richtung Schwarzer Weg die neue Stadteingangssituation sowie in Richtung Nord-Osten die Stadtkulisse hin zur Wupperaue formulieren.
Darüber hinaus ist ein weiteres Planungsziel, dem Etapler Platz entlang der Nord-West-Seite eine adäquate Rahmung mit einer viergeschossigen Bebauung zu geben.

1.2.3 Wohnen

Eine weitere Zielsetzung ist, die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken. Im Zuge des demografischen Wandels wird es zwingend erforderlich, einer älter werdenden Gesellschaft Wohnmöglichkeiten in integrierter Lage in Nähe zu Versorgungsinfrastrukturen anzubieten. Mit dem Wohn- und Geschäftshaus sind im 1. Obergeschoss Nutzungen für Arztpraxen und Dienstleistungen, im 2. und 3 Obergeschoss barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Damit kann

dem Bedarf einer älter werdenden Gesellschaft in herausragender Weise Rechnung getragen werden.

1.3 Kartengrundlage

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf Grundlage des Katasterplans und aktuellem Aufmaß der Örtlichkeit. Die Überprüfung der geometrischen Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung erfolgt vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Nutzungsoptionen

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Hückeswagen. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“. In der Überprüfung verschiedener Standorte zur Eignung für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur kommt das Einzelhandelskonzept zu folgendem Ergebnis: „Der Prüfstandort „Raiffeisenmarkt“ ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt aus gutachterlicher Sicht in besonderem Maße für einzelhandelsbezogene Nutzungen geeignet. (…) Diese Entwicklungsfläche sollte (…) für die Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt größte Priorität haben.“[1]

2.2 Bürgerwerkstatt Etapler Platz

Zur Vorbereitung der Umsetzung dieser Planungsziele wurde das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen im Sommer 2011 von der Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft (HEG) beauftragt, mit den Bürgerinnen und Bürgern ein Werkstattverfahren „Etapler Platz“ zu gestalten. Ziel war es, die Rahmenbedingungen und Entwicklungspotenziale der Flächen des Etapler Platzes und des Grundstücks des heutigen Raiffeisenmarkts gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern zu ermitteln.

Im Fokus des Werkstattverfahrens standen die Umgestaltung des Etapler Platzes und die Folgenutzung des nördlich angrenzenden Grundstücks des heutigen Raiffeisenmarkts.
Im Ergebnis der Bürgerwerkstatt wurde für das Raiffeisen-Grundstück eine Einzelhandelsnutzung vorgeschlagen. Diese sollte jedoch auf das Erdgeschoss beschränkt und z. B. durch Dienstleistungen oder Wohnen im OG ergänzt werden.

Gestalterisch wird im Einvernehmen aller Bürgerinnen und Bürger für das Raiffeisen-Grundstück ein städtebaulich markantes, repräsentatives Gebäude mit einer zeitlosen Architektur angeregt. Das Gebäude kann z. B. durch einen Turm oder eine gestaffelte Bauweise für den Platz kennzeichnend sein. Maßgabe ist, das Entree zur Innenstadt zu inszenieren bzw. eine „Torwirkung“ durch die Neubebauung und das Eckgebäude „Am Schwarzen Weg“ zu erzielen. In diesem Kontext sollte die Neubebauung mit zwei „Schauseiten“ - einerseits zum Kreisverkehr/zur Wupperaue und andererseits zum Etapler Platz hin versehen werden.
Wichtigstes Kriterium für die bauliche Entwicklung des Raiffeisen-Grundstücks und die Umgestaltung Etapler Platz ist die Erhaltung der Sichtachse von der Wupperaue zum Schloss. Vor diesem Hintergrund ist die Höhe der Bebauung zu begrenzen.

[1] Vgl. Stadt Hückeswagen, „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hückeswagen“ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, S. 72

2.3 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ liegt innerhalb der Gemarkung Hückeswagen, Flur 3, Flurstücke 240, 341, 343, 346, 347, 365, Teil aus 366, Teil aus 375, 378, 379, 380, Teil aus 381, 382, 383, 396, Teil aus 403, Teil aus 423, Teil aus 425, Teil aus 427, Teil aus 434, Teil aus 438, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, Teil aus 460. Der Planbereich umfasst ca. 6.344 qm.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2.4 Vorhaben

Für das Vorhaben gibt es eine konkrete Planungsabsicht seitens eines privaten Vorhabenträgers. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit neuer Tiefgarage für ca. 120 Parkplätze sowie die bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Supermarktes. Zu diesem Zweck wird eine Tiefgarage unter Teilen des öffentlich genutzten Etapler Platzes angelegt. Der oberirdische Parkplatz soll in Teilen saniert werden und in seiner jetzigen Nutzung als öffentlicher Parkplatz erhalten bleiben.

Die neue Tiefgarage soll mit der bestehenden Tiefgarage des Gebäudes Etapler Platz 13, die über ca. 60 Parkplätze verfügt, verbunden werden. Somit ergibt sich eine Tiefgarage, die die Gebäude Etapler Platz 8 und Etapler Platz 13 sowie Teile des Parkplatzes Etapler Platz miteinander verbindet. Es werden insgesamt ca. 180 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Mit den ca. 60 Parkplätzen auf dem Etapler Platz werden mitten in der Innenstadt ca. 240 Parkplätze angeboten. Hierzu werden neue Zufahrten geschaffen.

Die Tiefgarage hat 2 Einfahrten, vom Etapler Platz aus und von der Rückseite des Gebäudes, parallel zur Alten Ladestraße. Die Ausfahrt ist nur im rückwärtigen Teil zur Alte Ladenstraße möglich. Eine weitere Rampe im Bereich des GBS Gebäudes, Bahnhofsplatz 4, wird optional eingeplant.

Der bestehende Supermarkt in dem Gebäude Etapler Platz 13 soll erweitert werden. Die jetzige Verkaufsfläche wird um ca. 450 m² erweitert auf ca. 1.850 m². Die bestehenden Gebäudekanten werden hin zum Etapler Patz erweitert. Außerdem soll die bestehende Tiefgaragenzufahrt überbaut werden.

Die angestrebte Nutzung im Erdgeschoss des Neubauvorhabens Etapler Platz 8 ist eine der Innenstadt angepasste, kleinteilige Nutzung auf einer Gesamtfläche von ca. 1.650 m² aus nachfolgenden Handelseinrichtungen: Fachmarkt Schuhe, Fachmarkt für Textilien, Bäckerei mit integriertem Café und Außen-Café, Filiale der Volksbank und Postshop, Apotheke, Blumen- und Mobilfunkladen und öffentliche WC Anlage.
Im Bereich zum Etapler Platz sind im EG Arkaden geplant, die einen wettergeschützten Gang entlang der Schaufenster und zu den Eingängen der Geschäfte ermöglichen.

Das 1. OG wird gewerblich genutzt mit Arztpraxen, Gewerbeflächen und Büros. Diese Nutzung wird ggf. auch für das 2. OG angestrebt. Das 2. OG, 3. OG und das Dachgeschoss sind für barrierefreie Wohnungen geplant. Die Zugänge zu den Geschossen sind barrierefrei, diese sind über Aufzüge erschlossen.

Die Kleinteiligkeit der Geschäfte und die breit gefächerte Angebotspalette von Handel, Arztpraxen, Büros und Wohnungen stellen eine wesentliche Bereicherung für den Innenstadtstandort dar und machen durch das weitere bestehende Angebot am Etapler Platz mit Kaufpark, den vorhandenen Fachmärkten, Geschäften und Cafés und dem großzügigem Parkplatzangebot den Standort Hückeswagen zu einem attraktiven Standort in der Region.

2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.
Durch die geplante Nutzung ist ein Ausbau des vorhandenen Straßenquerschnitts nicht erforderlich.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss und Ausbau an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) sichergestellt.

2.6 Planungsrecht

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2009, stellt den maßgeblichen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen, Stand 2004, stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des BP 54 folgendermaßen dar: Der gesamte baulich genutzte Bereich zwischen Bahnhofstraße / Peterstraße im Süden sowie der Neuen Ladestraße ist als Kerngebiet dargestellt und beinhaltet einzelne Verkehrsflächen, welche für die geplanten citynahen Parkmöglichkeiten vorgehalten werden sollen.
Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ sind daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 54 "Etapler Platz", veröffentlicht im Mai 2005, setzt auf dem Etapler Platz eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und für das Grundstück des Raiffeisenmarktes Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 fest.

2.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Hückeswagen und ist vollständig überbaut. Landschafts- oder naturschutzrechtliche Schutzregimes gibt es nicht.

2.8 Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Altablagerung (ehem. Bahnhofsflächen) bekannt. Der Standort wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventuell noch erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich gekennzeichnet. Zu der Fläche ist derzeitig folgendes bekannt: Im Bereich der Altablagerung des ehem. Bahnhofs wurden Aschen und Schlacken festgestellt. Es wurde ein Sicherungskonzept erstellt und die Oberfläche versiegelt. Zum Teil

wurden die belasteten Materialien auch entsorgt. Zur Sicherung der Flächen liegt eine entsprechende Abschlussdokumentation vor. Sollten sich neue Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe im Boden ergeben, so ist für den jeweiligen Bereich (soweit noch nicht erfolgt) eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, welche die Situation im Hinblick auf die geplante Nutzung sowie abfallrechtliche Gesichtspunkte zu bewerten hat und ggf. Vorschläge zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterbreitet.

2.9 Eigentumsverhältnisse

Von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 sind sowohl private als auch Flächen im Eigentum der Stadt Hückeswagen betroffen. Hier werden zu gegebener Zeit die entsprechenden vertraglichen Regelungen zu treffen sein.

3 Landschaftsökologischer Ausgleich

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beide Sachverhalte sind insoweit zutreffend, als dass der Etapler Platz sowie das Grundstück des Raiffeisenmarktes bereits versiegelt bzw. überbaut sind. Weiterhin sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung über den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 gegeben.

4 Auswirkungen und Kosten der Planung

4.1 Auswirkungen

Auswirkungen der Bauleitplanung und des Bauvorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

4.2 Kosten

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den privaten Investor. Für die Stadt Hückeswagen fallen neben der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen keine zusätzlichen Planungskosten an.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 setzt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiete (MK 1 und MK 2) sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Weiterhin wird unterirdisch die Anlage einer Tiefgarage ermöglicht. Die Art der Nutzung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der aktuellen Nutzung des Bestandes und entspricht im wesentlichen der bereits im Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Der Unterschied der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 zu den Festsetzungen im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 – 3. Änderung ergibt sich durch die Zulässigkeit einer Tiefgarage unter dem Etapler Platz sowie die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) für aufragende Gebäude.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag bestimmt. Durch die Orientierung der Zulässigkeit der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse am Bestand sollen sich zukünftig zu errichtende bauliche Anlagen in das städtebauliche Umfeld einfügen und an die Situation der angrenzenden Baugebiete anpassen. Wichtig ist hier auch die Orientierung an der Geschossigkeit des denkmalgeschützten baulichen Bestandes entlang der Bahnhofstraße/ Peterstraße.

5.2.1 Kerngebiet 1 (MK 1) Erweiterung des Kaufparkgrundstücks

Die nordwestliche Rahmung des Etapler Platzes erfolgt aktuell durch eine eingeschossige Bebauung mit einem Eingang in den Kaufpark, einer Kfz-Zulassungsstelle sowie einem Dienstleister. Diese Platzkante wird aufgrund ihrer Höhe (ca. 4 m) der Größe des Platzes nicht gerecht, gibt ihm keinen adäquaten Rahmen und wirkt Baracken ähnlich. Über die Erweiterung des Baufensters im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 – 3. Änderung um 3 m in Richtung Süd-Osten für eine viergeschossige Überbauung sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten eröffnet werden, dem Platz eine adäquate Rahmung zu geben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen, ausschließlich die Geschossflächenzahl kann aus den genannten städtebaulichen Gründen bis zu einer GFZ von 0,4 überschritten werden. Für diesen Teilbereich Kerngebiet 1 (in der Planzeichnung mit MK 1 gekennzeichnet) ist als Grundflächenzahl 1,0, als Geschossflächenzahl 4,0 festgesetzt und die maximale Zahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt.

5.2.2 Kerngebiet 2 (MK 2) ehemaliger Raiffeisenmarkt

Die Grundflächenzahl wird im Kerngebiet 2 (in der Planzeichnung mit MK 2 gekennzeichnet) mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 4,0 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet und der besonderen Situation in der verdichteten Innenstadt von Hückeswagen Rechnung getragen.
Die Überschreitung der Geschossflächenzahl um 1 Punkt begründet sich in der besonderen Situation eines frei liegenden Baufensters inmitten des zentralen Versorgungsbereiches der Hückeswagener Innenstadt. Die künftige Bebauung wird stadträumlich und gestalterisch mehrere Ansprüche erfüllen müssen: das Baufenster definiert

- an seiner Nord-Ost-Seite die Stadtkante der Hückeswagener Innenstadt hin zur Alten Ladestraße und zur Wupperaue,
- nach Süd-Ost den Stadteingang und
- nach Süd-Westen die Rahmung des Etapler Platzes.

Mit dieser exponierten Lage ist es städtebaulich zwingend erforderlich, dass auf dem vorhandenen Grundstück des ehemaligen Raiffeisen-Marktes eine Bebauung entsteht, die diesen Ansprüchen (Stadtkante, Eingangssituation, Rahmung des Etapler Platzes) gerecht werden kann. Ein entsprechend erhöhtes Maß der baulichen Nutzung ist demnach zu ermöglichen. Das Gebäude soll in exponierter Situation in der Innenstadt von Hückeswagen eine städtebauliche Prägung erhalten, allerdings ohne die vorhandene Baustruktur wesentlich zu überragen. Insoweit wird die Anzahl der Vollgeschosse auf vier plus Staffelgeschoss begrenzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt und sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht entgegen. Insoweit werden aufgrund der besonders exponierten Situation des Baufensters gemäß § 17 Abs. 2

BauNVO besondere städtebauliche Gründe für den Standort geltend gemacht und eine Überschreitung der Geschossflächenzahl um 1 Punkt ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden jedoch so eng gefasst, dass die bestehende städtebauliche Struktur im Stadtkern grundsätzlich erhalten bleibt. Auf die Festsetzung bzw. Beibehaltung von Baulinien wurde verzichtet, da ein gewisser Spielraum für Vorhabenträger verbleiben soll und davon auszugehen ist, dass die vorgegebenen Baugrenzen weitgehend ausgeschöpft werden, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

5.3 Artenschutz

Das Gebäude des ehemaligen Raiffeisenmarktes war bis zum Jahr 2012 noch genutzt. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten wird vorläufig ausgeschlossen.

5.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Etapler Platz gesichert. Der Platz wird insgesamt in den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 aufgenommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Unter der Verkehrsfläche sowie unterhalb des Baufensters für das aufragende Gebäude wird planungsrechtlich der Bau einer unterirdischen Stellplatzanlage (Tiefgarage) auf einer Geschossebene ermöglicht.

Der Etapler Platz soll zukünftig mit einem raumbildenden, architektonischen Gestaltungselement ausgestatten werden, durch das der Platz neu inszeniert und dem öffentlichen Raum eine neue Gestaltungsqualität verliehen wird. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eine architektonische Installation zulässig ist.

5.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der das Plangebiet begrenzenden stark befahrenen Straße „An der Wupperniederung“ im Nordosten des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und den Zufahrten zum Etapler Platz ist von Verkehrslärmvorbelastungen im Plangebiet auszugehen. Zusätzlich wirken die beiden Zufahrten der Tiefgarage auf die bestehende Bebauung sowie den geplanten Neubau ein. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher gutachterlich überprüft, welche Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet notwendig sind.

In dem schalltechnischen Fachgutachten der Accon Köln GmbH wurde festgestellt, dass von den Immissionspegeln der Verkehrslärmgeräusche im nördlichen und östlichen Plangebiet die Orientierungswerte für MK-Gebiete tags und nachts an den ungünstigsten Fassaden im 2. OG (mögliche Wohnnutzung) überschritten werden (tags max. 7 dB(A), nachts maximal 10 dB(A)). Dies betrifft jedoch nur die Fassaden des geplanten Neubaus entlang der Straßen „An der Wupperniederung“ und Etapler Platz (Ostseite). In dem 4. OG ist die Situation mit maximalen Überschreitungen von 2 bzw. 5 dB(A) deutlich günstiger.

Der Straßenverkehrslärm dominiert die Situation weitgehend, die Parkplätze tragen deutlich weniger zur Gesamtgeräuschsituation bei. Die Tiefgaragenzufahrt „Süd“ ist weitgehend unkritisch, die Ein- und Ausfahrt „Nord“ belastet jedoch zukünftige Wohngeschosse erheblich. Der Gutachter empfiehlt, die gesamt Rampe einzuhausen.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmschutzkonflikte sind hohe Anforderungen an die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile, vornehmlich der Fester, zu stellen. Im Bebauungsplan werden daher in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen Lärmpegelbereiche festgesetzt. In Verbindung mit der Tabelle 8/9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist das erforderliche, resultierende Schalldammmaß zu ermitteln. Darüber hinaus müssen die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen versehen werden.

Im zentralen Plangebiet liegen die zu erwartenden Immissionspegel in den Größenordnung der Orientierungswerte für MK-Gebiete bzw. darunter. Die aufgrund der Gesetzgebung zur Energieeinsparung notwenigen Anforderungen an die Außenbauteile bewirken hier größtenteils ausreichenden Schallschutz, so dass keine zusätzlichen Aufwendungen erforderlich sind.

In die textlichen Festsetzungen wurde die Möglichkeit der Abweichung von den Festsetzungen zum vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz als Ausnahme aufgenommen, da bei der konkreten Ausgestaltung des Baukörpers sich ggf. weniger strenge Anforderungen an den Schallschutz ergeben können. Die Zulässigkeit einer solchen Ausnahmeregelung ist jedoch an die Voraussetzung gebunden, dass durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vor. Der innerhalb des Geltungsbereichs bekannte Altstandort sowie die bekannte Altablagerung werden gemäß der derzeitig bekannten Abgrenzung gemäß der Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde (schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises, Amt für Umwelt und Landschaftsentwicklung vom 30.09.2003) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich gekennzeichnet. Sollten hier Abweichungen hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Bodenbelastungen von den jetzigen Gebietsabgrenzungen ermittelt werden, so sind diese entsprechend anzupassen.

In den gekennzeichneten Bereichen überschreiten bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden, jedoch liegt eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, die eine Gefahrensituation bedeuten würde, 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.

Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

7 Hinweise

In dem Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommnen:

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich des Vorhabens ist ein Trennsystem vorhanden, dem zufolge ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal und das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten (Versickerung ist ausgeschlossen).
Es wird drauf hingewiesen, dass für Anlagen die zur Regenwasserversickerung vorgesehen werden oder nach geeigneter Vorreinigung in ein Gewässer eingeleitet werden, bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen sind.

7.2 Bodendenkmäler

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bodendenkmale vorhanden sind, wird auf die Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmalen hingewiesen.

7.3 Kampfmittel

Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird auf das Erfordernis der entsprechenden Vorsicht bei Erdarbeiten hingewiesen.

7.4 Artenschutz

Es wird zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG auf ggf. erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

7.5 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 54 – 4. Änderung verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin.
Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese während der Öffnungszeiten im Fachbereich III- Bauen, Planung, Umwelt - Stadtplanung- der Stadt Hückeswagen, Auf’m Schloß 1, eingesehen werden.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. qm
Kerngebiet 1 (MK 1)	262
Kerngebiet 2 (MK 2) Wohn- und Geschäftshaus	2.238
Tiefgaragen Zu- und Abfahrten	200
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.644
Plangebiet gesamt ca.	**6.344**
Tiefgarage	5.073

8.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an bereits bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) gewährleistet.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) n. F. ist Niederschlagswasser, das von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine erstmalige Bebauung erfolgt nicht, die rechtliche Bindung an die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gegeben. Gleichwohl soll die Entwässerung grundsätzlich im Trennsystem erfolgen, wobei das Regenwasser i.S.d. § 51a LWG der nahegelegenen Wupper zugeführt werden kann. Das im Bereich Rader Straße vorhandene unterirdische Regenüberlaufbecken wird auch weiterhin genutzt, um Niederschlagswasser zwischenspeichern zu können und anschließend gedrosselt in den Hauptsammler aus Wipperfürth abzugeben.

9 Zusammenfassende Erklärung

Der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“ ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss des Rates, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

10 Verfahrensübersicht

29.10.2012	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“
20.11.2012	Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“
17.06.2013	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
01.07.bis 31.07.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom
09.09.2013	Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
10.09.2013	Anschreiben zu Beteiligung der Behörden gem.§ 4 Abs. 2 BauGB
19.09. bis 21.10.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“
	Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Etapler Platz“

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.1993 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S.133)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482),

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Hückeswagen, den ……...2013
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

12 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurden die folgenden Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange einfließen werden.

1. Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 54 „Etapler Platz“ 4. Änderung der Stadt Hückeswagen, Köln, 26.08.2013

M 1 : 500

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet

MK | Art der baulichen Nutzung (§ 7 BauNVO)
GRZ 1,0 | GFZ 4,0 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
IV | Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

St Staffelgeschoss

Bauweise und Baulinien

Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

Arkade

LH mind. Lichte Höhe

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung:

P I unterirdisches Parkbauwerk, Anzahl max. zulässiger Geschosse

▾ ▴ Ein- und Ausfahrt

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für bes. Anlagen/ Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 (1) Nr. 24 BauGB) zur Bestimmung der Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen (LPB) vgl. textl. Festsetzungen

LPB IV

Absteckpunkte A bis D

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
1. 1 Kerngebiete - MK (gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO)
Im MK-Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. In dem unmittelbar an der Stadtstraße gelegenen MK-Gebiet (MK 2) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind auf Grundlage § 1 (7) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO alle Arten von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen und sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, nicht zulässig. Tankstellen sind ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung und insoweit unzulässig.

1.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 (2) BauNVO)
Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)
Die Festsetzung über die Maße der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem Planeintrag des jeweiligen Baugebietes entsprechend der Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

3 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 (5) BauNVO werden für das Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden.

4 Verkehrsflächen
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" ist zur Inszenierung der Platzsituation / Stadteingangssituation eine raumbezogene architektonische/ künstlerische Installation (bauliche Anlage) zulässig.

5 Immissionsschutzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen, und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Teil B Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)
Die festgesetzten Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m haben. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf maximal 10% der Grundfläche der Arkade betragen.
In den gekennzeichneten Bereichen A bis B und C bis D kann die Arkade zugunsten einer besonderen architektonischen Gestaltung (z.B. Eingangsbereich) unterbrochen werden.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen
Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vor. Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB werden die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan hinsichtlich eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich dargestellt. Die notwenigen Maßnahmen sind aufgrund von Untersuchungen festzustellen.
Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Teil D Hinweise
1. Niederschlagswasserbeseitigung
Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen die zur Regenwasserversickerung vorgesehen werden oder nach geeigneter Vorreinigung in ein Gewässer eingeleitet werden, bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen sind.

2. Archäologische Bodenfunde
Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Melde-/Erhaltungspflicht gemäß §§15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

3. Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden
Die mit der Bausausführung beauftragten Firmen haben beim Vorfinden von Kampfmitteln umgehend den Kampfmittelräumdienst oder eine Polizeidienststelle zu informieren und deren Anweisungen Folge zu leisten.

4. Artenschutz
Es wird zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG auf ggf. erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

5. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 54 - 4. Änderung verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin.
Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese während der Öffnungszeiten im Fachbereich III- Bauen, Planung, Umwelt - Stadtplanung- der Stadt Hückeswagen, Auf'm Schloß 1, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.1993 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen- verordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142);

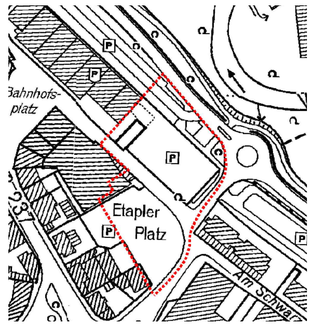
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S.133);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Lageplanübersicht

M 1 : 2.000



Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am 20.11.2012 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Etapler Platz" im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Hückeswagen, den .....

_____
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2013

Hückeswagen, den .....

_____
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am 09.09.2013 den Entwurf dieses Änderungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.09.2013 bis 21.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hückeswagen, den .....

_____
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hückeswagen, den .....

_____
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen.

Hückeswagen, den .....

_____
Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... vom Rat der Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Hückeswagen, den .....

_____
Bürgermeister

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich beknannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mangeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Damit ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes am ..... in Kraft getreten.

Hückeswagen, den .....

_____
Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung für die Stadt Hückeswagen erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Postfach 41 05 07, 50865 Köln
Fon 02 21. 9 40 72 - 0
Fax 02 21. 9 40 72 - 18
info@stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den _____

Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 54 "Etapler Platz"
4. Änderung

Köln, August 2013

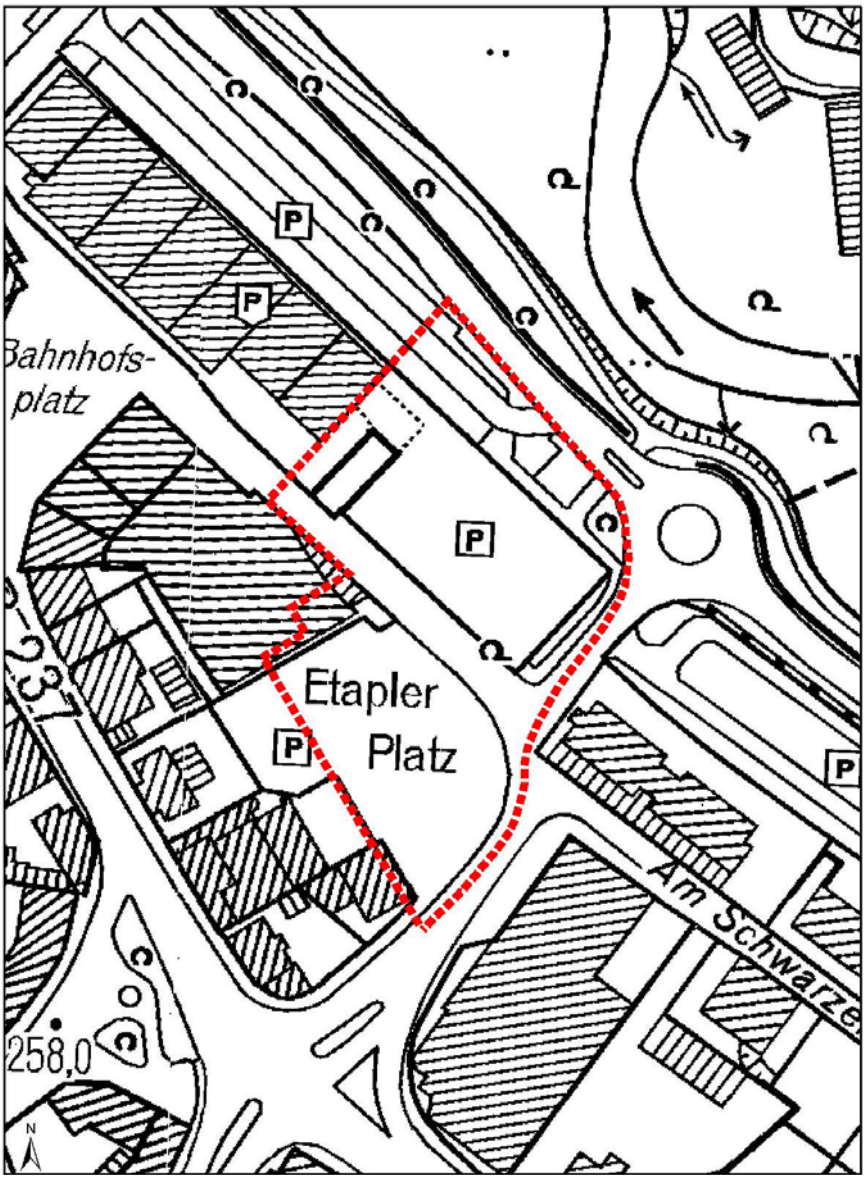
Maßstab 1 : 500

Ö 3

Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 54
„Etapler Platz“ 4. Änderung



Textliche Festsetzungen -

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Stand: August 2013

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

Inhalt

Teil B: Textliche Festsetzungen 3
1 Art der baulichen Nutzung 3
2 Maß der baulichen Nutzung 3
3 Überbaubare Grundstücksflächen 3
4 Verkehrsflächen 3
5 Immissionsschutzfestsetzungen 4
Teil B Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften) 4
Teil C Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen 4
Teil D Hinweise 5
Teil E Rechtsgrundlagen und Anlagen 5

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1. 1 Kerngebiete – MK
(gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO)

Im MK-Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. In dem unmittelbar an der Stadtstraße gelegenen MK-Gebiet (MK 2) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind auf Grundlage § 1 (7) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO alle Arten von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen und sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, nicht zulässig. Tankstellen sind ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung und insoweit unzulässig.

1.2. Nebenanlagen
(gemäß § 14 (2) BauNVO)

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

Die Festsetzungen über die Maße der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem Planeintrag des jeweiligen Baugebietes entsprechend der Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO werden für das Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden.

4 Verkehrsflächen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist zur Inszenierung der Platzsituation / Stadteingangssituation eine raumbezogene architektonische/ künstlerische Installation (bauliche Anlage) zulässig.

5 Immissionsschutzfestsetzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R‘w,res) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R‘w,res) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen, und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Teil B Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Die festgesetzten Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m haben. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf maximal 10% der Grundfläche der Arkade betragen.
In den gekennzeichneten Bereichen A bis B und C bis D kann die Arkade zugunsten einer besonderen architektonischen Gestaltung (z.B. Eingangsbereich) unterbrochen werden.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen

Für den Bereich der Planänderung liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vor. Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB werden die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan hinsichtlich eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich dargestellt. Die notwenigen Maßnahmen sind aufgrund von Untersuchungen festzustellen.
Entsprechende, bodenschutzrechtliche begründete Auflagen werden in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Teil D Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen die zur Regenwasserversickerung vorgesehen werden oder nach geeigneter Vorreinigung in ein Gewässer eingeleitet werden, bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen sind.

2. Archäologische Bodenfunde.
Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Melde-/Erhaltungspflicht gemäß §§15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

3. Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden
Die mit der Bausausführung beauftragten Firmen haben beim Vorfinden von Kampfmitteln umgehend den Kampfmittelräumdienst oder eine Polizeidienststelle zu informieren und deren Anweisungen Folge zu leisten.

4. Artenschutz
Es wird zur Minimierung und Vermeidung von Konflikten oder Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m- § 45 Abs. 7 BNatSchG auf ggf. erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

5. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 54 – 4. Änderung verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin.
Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese während der Öffnungszeiten im Fachbereich III- Bauen, Planung, Umwelt - Stadtplanung- der Stadt Hückeswagen, Auf’m Schloß 1, eingesehen werden.

Teil E Rechtsgrundlagen und Anlagen

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die Vorschriften gemäß:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.1993 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S.133)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482),

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Hückeswagen, den ……... 2013
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
- Einladung Ausschüsse Presse 1

Vorlagendokumente
- TOP Ö 1 Antrag der SPD-Fraktion zur weiteren Steigerung der Attraktivität der W
  - Vorlage FB III/2076/2013 3
  - Antrag der SPD-Fraktion FB III/2076/2013 4
- TOP Ö 2 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr
  - Vorlage FB III/2050/2013 5
  - Abwägungsvorschläge FB III/2050/2013 7
  - Begründung FB III/2050/2013 24
  - Plandarstellung FB III/2050/2013 52
  - Umweltbericht FB III/2050/2013 53
- TOP Ö 3 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr
  - Vorlage FB III/2049/2013 67
  - Abwägungstabelle FB III/2049/2013 69
  - Begründung FB III/2049/2013 78
  - Plandarstellung FB III/2049/2013 95
  - Textliche Festsetzungen FB III/2049/2013 96

Inhaltsverzeichnis 102