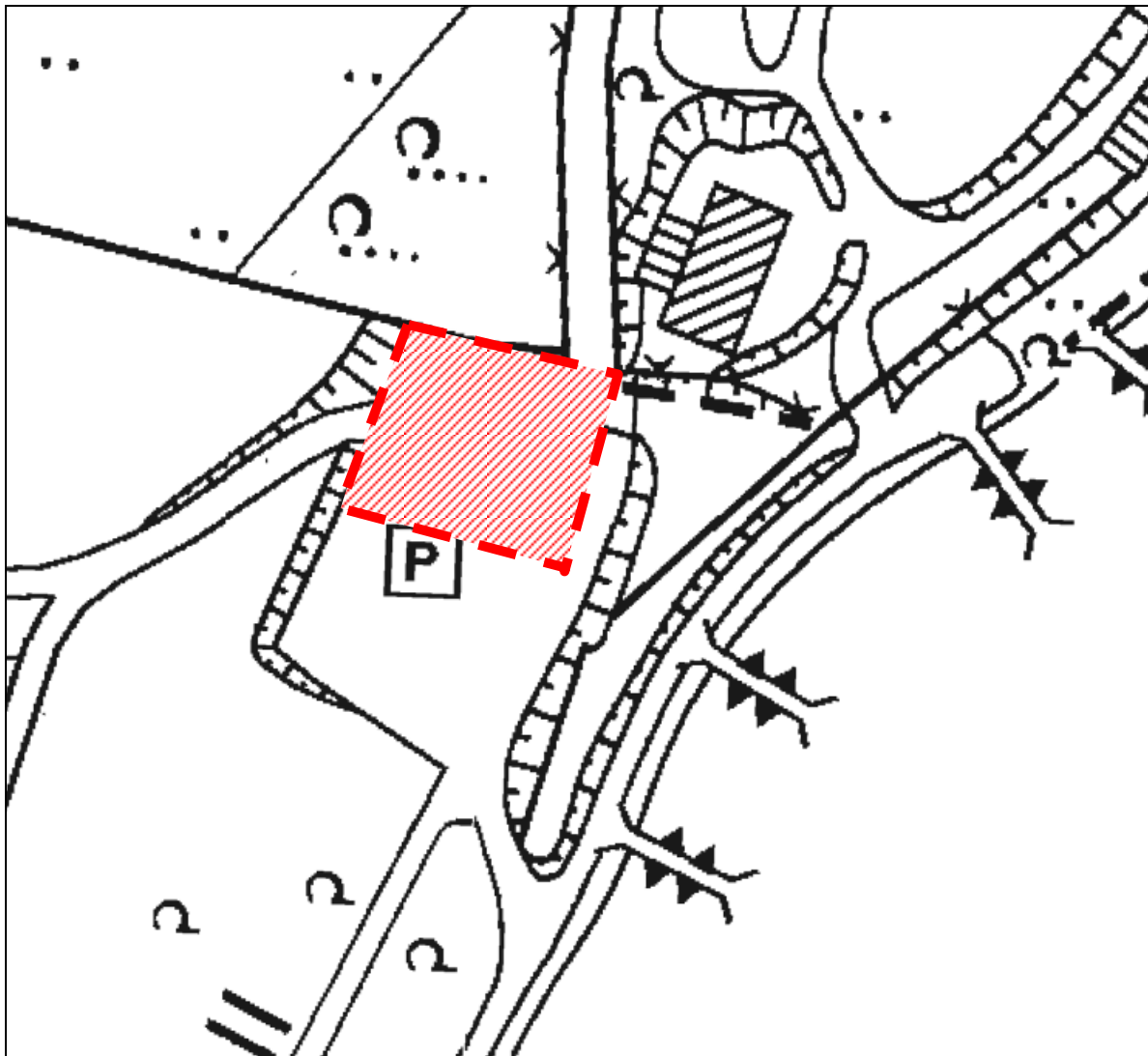


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“,
6. Änderung



Begründung –ENTWURF–

Stand: 21.01.2014

Inhalt

1	Gegenstand der Planung.....	2
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	2
1.2	Ziel der Planung	2
1.3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	2
1.4	Kartengrundlage	3
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Lage	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Planungsrecht	3
2.4	Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzung	3
2.5	Erschließung.....	4
2.6	Altlasten, Lärmemissionen.....	5
2.7	Biotope und Arten	5
2.8	Landschaftsökologischer Ausgleich.....	5
2.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
3	Planinhalt	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Grünflächen, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt	6
4.2	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	7
5	Verfahrensübersicht	8
6	Rechtsgrundlagen.....	8

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Interessengemeinschaft Zeltplätze Bever-Talsperre e.V. (IGZ) beabsichtigt den Abriss eines in die Jahre gekommenen Sanitärhauses mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle. Die Sanitäranlagen des geplanten Neubaus sind gegenüber dem Altbau großzügiger dimensioniert und die Räumlichkeiten sollen außerdem durch einen Trockenraum und einen Fahrradraum ergänzt werden, wodurch das neue Gebäude deutlich an Größe zunimmt.

Die Fläche des derzeitigen Gebäudes ist im Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“ als Sondergebietsfläche „Campingplatz“ festgesetzt. Die westlich angrenzende Erweiterungsfläche wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 44A „Käfernberg“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ ausgewiesen. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, ist somit die erneute Änderung des Bebauungsplans notwendig ist.

1.2 Ziel der Planung

Ziel des Änderungsverfahrens ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines neuen, größeren, Sanitärhauses auf dem Campingplatz Käfernberg an der Bever-Talsperre zu schaffen.

1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 44A - 6. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung. Ferner gilt die aktuelle Fassung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO 2011), die die CWVO 1988 abgelöst hat. Die CWVO 1988 gilt jedoch weiterhin in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 44A, welche nicht Teil der 6. Änderung sind.

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“ zu ändern (6. Änderung). Es wird das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewandt, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten (§1 Abs.6 Nr.7b) nicht zu erwarten ist. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Dennoch werden die Umweltbelange hinreichend geprüft und im Rahmen des Verfahrens abgearbeitet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da kein Vorhaben, zu dem eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, vorbereitet oder begründet wird.

1.4 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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Käfernberg, nördlich des Campingplatzes I an der Bever-Talsperre.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche, die die Neuerrichtung des Sanitärhauses gegenüber dem Altbau zusätzlich in Anspruch nehmen soll. Der Bereich liegt innerhalb der Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 12 und ist Teil des Flurstücks Nr. 3. Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Anhang zu entnehmen.

2.3 Planungsrecht

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen, Freizeiteinrichtungen und Freizeitanlagen, dar.

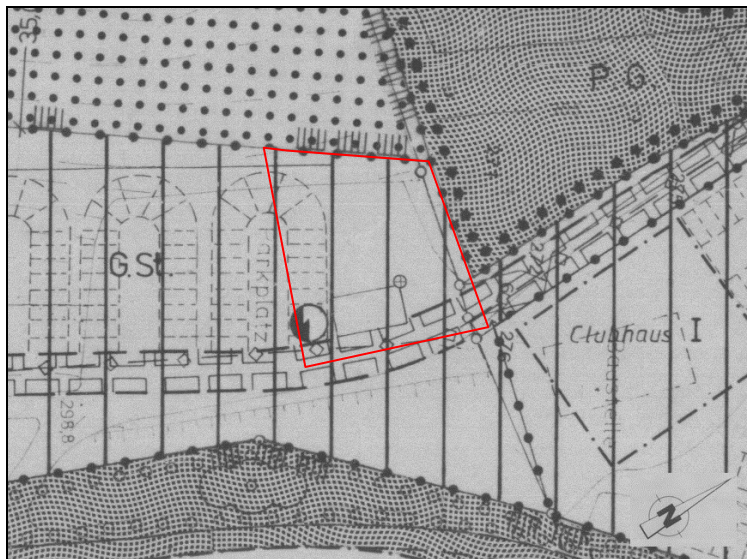
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche für Erholungszwecke dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“ sind aus dem FNP entwickelt, das sie den großmaßstäblichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen und die wesentlichen Grundaussagen gewahrt bleiben. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung haben in dieser Größenordnung keine abweichende Auswirkung auf den größeren Raum oder gar das gesamte Stadtgebiet.

2.4 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand, derzeitige Festsetzung

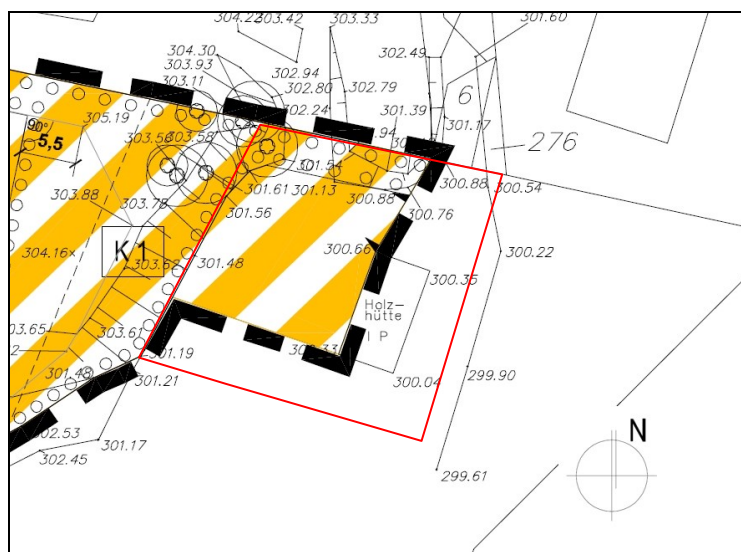
Die 6. Änderung umfasst das aktuelle Sanitärhaus sowie Verkehrsflächen, die sich um das Gebäude erstrecken. Diese Flächen dienen zum einen der Erschließung des höher gelegenen westlichen Parkplatzes und werden zum anderen als Parkflächen des Campingplatzes I sowie als Müllstandplätze genutzt.

Im Bebauungsplan 44A Käfernberg wird der Bereich als Sondergebiet Wochenendplatz gem. Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO) vom 10.12.1982 ausgewiesen.



Bebauungsplan 44A „Käfernberg“ (Ausschnitt)

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 44A „Käfernberg“, die am 05.03.2007 beschlossen wurde, umfasst den Teil des heutigen Parkplatzes des Campingplatzes I, der westlich an das Sanitärgebäude anschließt. Die Stellplatz- und Zufahrtsfläche sind vollständig versiegelt.



5. Änderung Bebauungsplan 44A „Käfernberg“ (Ausschnitt)

2.5 Erschließung

Der Planbereich sowie der gesamte Campingplatz I sind über einen öffentlichen Weg an den Kreisverkehr in Wefelsen/Käfernberg angebunden. Die Erschließungsanlagen sind für heutige und zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Entsorgung der Abwässer geschieht im Trennsystem. Dabei ist der Änderungsbereich nur an eine Druckleitung angebunden. Die unbelasteten Niederschlags-

wasser der befestigten Flächen im Änderungsbereich laufen über die Erschließungsstraße in die Bevertalsperre.

2.6 Altlasten, Lärmemissionen

Altlastenablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht. Im Bereich Wefelsen/Käfernberg sind keine (Lärm-) Störungen durch die vorliegenden Nutzungen, insbesondere des Segelyachtclubs und des Campingplatzes, bekannt.

2.7 Biotope und Arten

Die Fläche im Geltungsbereich ist vollständig versiegelt. In den angrenzenden Böschungsbereichen finden sich kleinere Gehölzgruppen. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages für den Bereich der 5. Änderung wurde im Jahr 2007 festgestellt, dass weder Biotoptypen noch Arten von besonderer Schutzwürdigkeit vorhanden sind. Da die Bereiche der aktuellen 6. Änderung, die nicht im Fokus des Gutachtens standen, vollständig versiegelt und anthropogen überformt sind, dürften Beeinträchtigung von Biotopen und Arten für den gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen sein.

2.8 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 die Parkplatzfläche und die Fläche des Sanitärgebäudes bereits versiegelt bzw. überbaut sind.

2.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 44A wird im Bereich des Baufensters zur Erweiterung des jetzigen Sanitärhauses erneut geändert. Es wird die Festsetzung eines Sondergebietes „Wochenendplätze“ getroffen, in dem ein Teilgebiet „Sanitärhaus“ gebildet wird. Der Bereich der Zufahrt zur nord-westlichen Parkplatzfläche wird weiterhin als private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die in der 5. Änderung ausgewiesenen Ausgleichsflächen (K1) werden übernommen.

Innerhalb des Sondergebietes „Sanitärhaus“ sind die Errichtung eines Sanitär- und Waschgebäudes und eines Umkleide-/Trockenraums zulässig. Des Weiteren werden überdachte Flächen oder Räume zum Abstellen von Fahrrädern festgesetzt. In Anbetracht der aktuellen technologischen Entwicklungen im Bereich der Elektromobilität fallen

hierunter auch Flächen für elektrisch unterstützte Fahrräder sowie deren Infrastrukturen (z.B. Ladestationen).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um sich in den topographisch eingebundenen Charakter der eingeschossigen Wochenplatzbebauung einzufügen, ist maximal eine eingeschossige Bebauung zulässig, deren überbaute Grundfläche den Wert von 380 m² nicht überschreiten darf.

3.3 Grünflächen, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen von landschaftspflegerischen Maßnahmen im nördlich der Parkplatzzufahrt gelegenen Bereich, die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 44A vorgenommen wurden, werden übernommen. Hier werden zur orts- und landschaftsgerichteten Einbindung und zur ökologischen Aufwertung Pflanzungen von Wildhecken aus bodenständigen Gehölzen festgesetzt (K1).

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits angeführt, ist die Anfertigung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Im Folgenden sollen die einzelnen Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB dennoch hinreichend geprüft und im Rahmen des Verfahrens bearbeitet werden.

Eine Beeinträchtigung von Flora und Fauna kann für den Bereich ausgeschlossen werden, da weder besonders gefährdete Tierarten noch besonders gefährdete Biotope im Bereich vorhanden sind. Eine zusätzliche Belastung des Bodens liegt nicht vor, da die Fläche bereits vollständig versiegelt ist.

Ein Anstieg der Regenwassermenge ist durch die Planung nicht zu erwarten, da die Größe der versiegelten Fläche durch die Errichtung eines Gebäudes auf bisher versiegelten Flächen verhältnismäßig gleich bleibt. Die Abwässer des Sanitärgebäudes werden in die bestehende Druckleitung geleitet, sodass Belastungen des Grundwassers oder der Bevertalsperre nicht zu erwarten sind.

Klimatische Veränderungen infolge der Planungen sind aufgrund der Versiegelung im gleichen Rahmen wie bisher nicht anzunehmen. Gleiches gilt für nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Landschaft. Die ökologische Wertigkeit der Flächen im Geltungsbereich ist abgesehen von den Böschungsflächen (Ausgleichsfläche K1) sehr gering. Die Fläche zeichnet sich nicht durch eine ausgeprägte biologische Vielfalt aus.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind von der Planung nicht tangiert.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vor.

Durch die Rücknahme von Stellplätzen zugunsten einer Gebäudeerweiterung nehmen potenzielle Lärmimmissionen durch Parkverkehr ab. Jedoch wurde bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 5. Änderung konstatiert, dass die zulässigen Höchstwerte für ein allgemeines Wohngebiet in keiner Weise überschritten werden. Ebenso ist nicht mit einer Verschlechterung der Luftqualität durch die Planungen zu rechnen.

Der Landschaftsplan 8 beinhaltet keine Aussagen mit Blick auf den Änderungsbereich.

4.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Durch das Vorhaben werden voraussichtlich neun Stellplätze wegfallen. Diese Abnahme kann jedoch durch die im Rahmen der 5. Änderung festgesetzte große Parkplatzfläche ausreichend kompensiert werden. Des Weiteren bleiben weiterhin ca. 33 Stellplätze auf den bestehenden Stellplatzflächen in direkter Nähe zu den Campingplätzen bestehen, sodass eine direkte Zuwegung für Behinderte und eine direkte Anlieferung weiterhin möglich sind. Die Zufahrten bleiben so bestehen, wie sie sind.

5 Verfahrensübersicht

- 16.05.2013 Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
- 25.06.2013 Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
- Beschluss des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 430)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Landschaftsgesetz NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Landeswassergesetz (LWG) NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV. NRW. 2013 S. 133)

Landesforstgesetz (LfoG) vom 24.04.1980 (GV. NRW. 1980 S. 546), zuletzt geändert am 11.12.2013 (GV. NRW. 2013 S. 727)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV. NRW. 2011 S. 271)

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) vom 24. März 2011 (GV. NRW. 2011 S. 196)

Hückeswagen, den2014

Im Auftrag

.....
Andreas Schröder