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
07.11.2013	Beschluss zur erneuten Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
13.11.2013	Anschreiben zur Information der Behörden gem.§ 3 Abs. 2 BauGB
20.11. - 20.12.2013	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 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 ……...2014
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