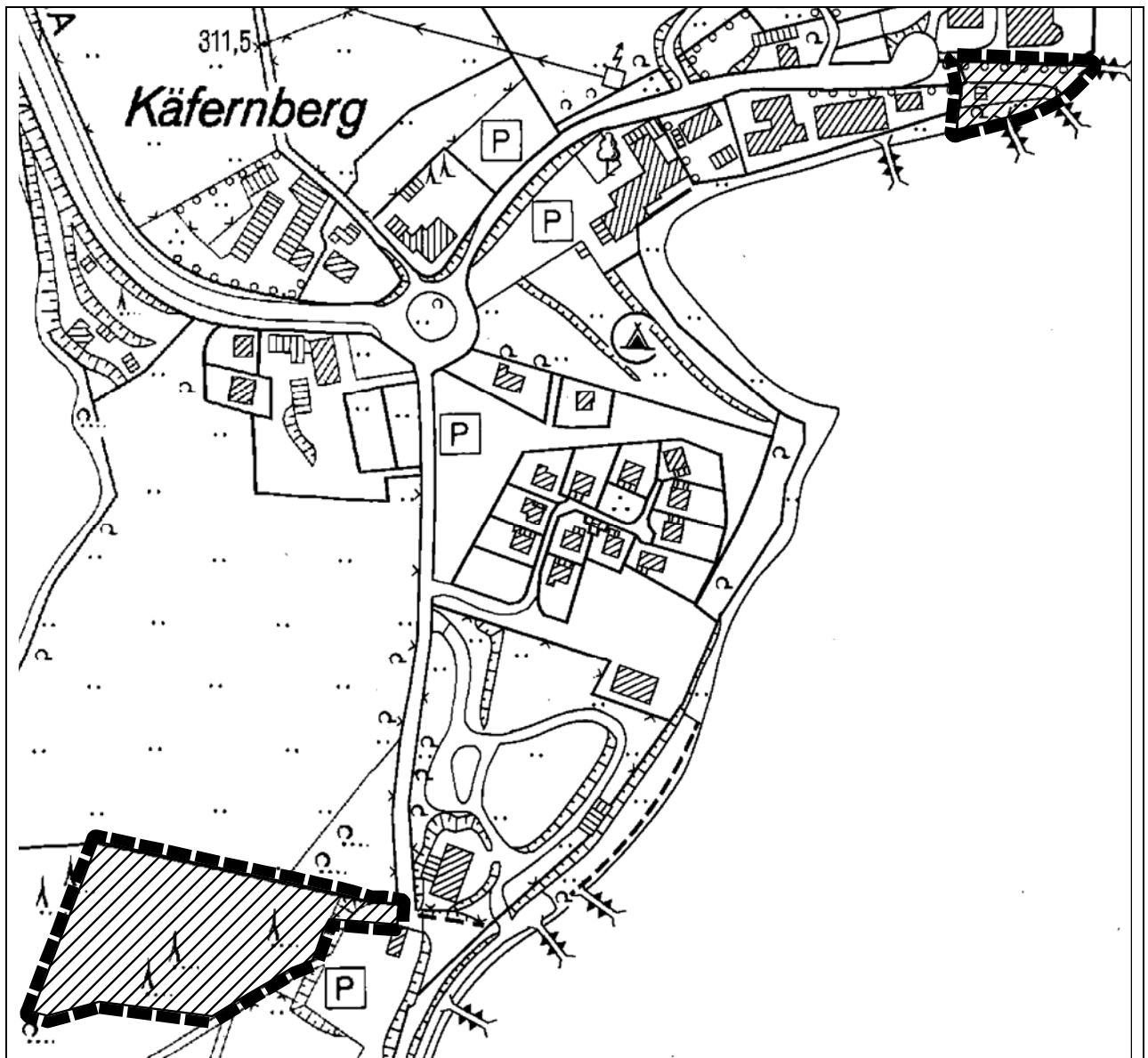


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“



Maßstab 1:2.500

Begründung

- Vorentwurf -

Stand: 26. Juni 2006

Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115

50931 Köln

Im Auftrag von

Remscheider Segelyachtclub Bevertalsperre e. V.

Intzestraße 120

42859 Remscheid

Sowie

Wupperverband

Postfach 20 20 63

42220 Wuppertal

1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANS	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Zielsetzungen und Erfordernis der Planung	1
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Lage und Umfeld der Planänderungsbereiche	2
2.2	Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung	3
2.3	Nutzung und Bebauung des Plangebiets und Umgebung	3
2.4	Erschließung	4
2.5	Planungsrecht	5
2.6	Fachplanungen	7
2.7	Bodenverhältnisse, Altablagerungen, Altlasten	7
2.8	Bau- und Bodendenkmale	7
2.9	Eigentumsverhältnisse	7
3	NATUR UND LANDSCHAFT	7
4	AUSWIRKUNGEN UND KOSTEN DER PLANUNG	8
4.1	Auswirkungen	8
5.	VERFAHRENSÜBERSICHT	8
6.	RECHTSGRUNDLAGEN	9

1 Anlass, Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Hückeswagen verfügt im Bereich der Bever-Talsperre über ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot. Hier sind Schwimmbereiche, Bootsanlegestellen, Campingplätze und Wochendhausgebiete vorhanden sowie notwendige Parkplätze, die insbesondere im Sommer an Wochenenden durch Umnutzung von Weideflächen vergrößert werden.

Das Clubhaus des im Jahr 1961 gegründeten Remscheider Segelyachtclubs Bevertalsperre (RSCB) ist heute in einem Wohnhaus im Bereich Hückeswagen-Wefelsen untergebracht. Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden sondern in naher räumlicher Entfernung angemietet. Da der bestehende Mietvertrag für das Wohnhaus nicht mehr verlängert wird, ist der Neubau einer Immobilie erforderlich geworden. Das neue Bootshaus soll auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück an der Bever errichtet werden. Eine Ausweitung der heutigen Nutzung (Anzahl der Mitglieder oder Boote) ist mit der Planung nicht verbunden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 A Käfernberg ist der Bereich für das geplante Bootshaus als öffentliche Grünfläche mit Fläche für Abwasseranlagen festgesetzt.

Etwa 450 m südlich des Bereiches für das geplante Bootshaus beabsichtigt die Interessengemeinschaft Zeltplätze Bevertalsperre e. V. (IGZ) die Anlage eines Parkplatzes. Das Plangebiet befindet sich gegenüber des bestehenden Parkplatzes und liegt, durch eine Böschung getrennt, ca. 2,00 bis 2,50 m höher als der vorhandene Parkplatz. Das Gelände, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44A als Fläche für die Forstwirtschaft, Zweckbestimmung „Erholungswald“ festgesetzt ist, ist zwischenzeitlich abgeholzt worden. Im Bereich Käfernberg ist das heutige Parkplatz-Angebot für die Freizeit- und Erholungssuchenden an der Bever zu gering, so dass häufige Konflikte durch Parksuchverkehr, wildes und/oder falsches Parken auftreten. Aus der bestehenden Ordnungspartnerschaft (Ordnungsämter der Städte Hückeswagen, Radevormwald, Wipperfürth, sowie IGZ und Wupperverband) wurde daher angeregt, mit der Erweiterung des Parkplatzangebotes diesen Problemen entgegenzutreten.

1.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Planung

Für das Plangebiet gilt bislang der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“, rechtskräftig seit dem 02.02.1992, der bereits der 3. Änderung unterzogen wurde. Die geplanten Vorhaben lassen sich mit dem bestehenden Planungsrecht nicht realisieren. Daher hat sich die Stadt Hückeswagen entschieden, den für die betroffenen Bereiche rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 A „Käfernberg“ zu ändern. Die 5. Änderung des Bebauungsplan besteht aus

den zwei getrennten räumlichen Teilbereichen „Bootshaus“ und „Parkplatz“.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

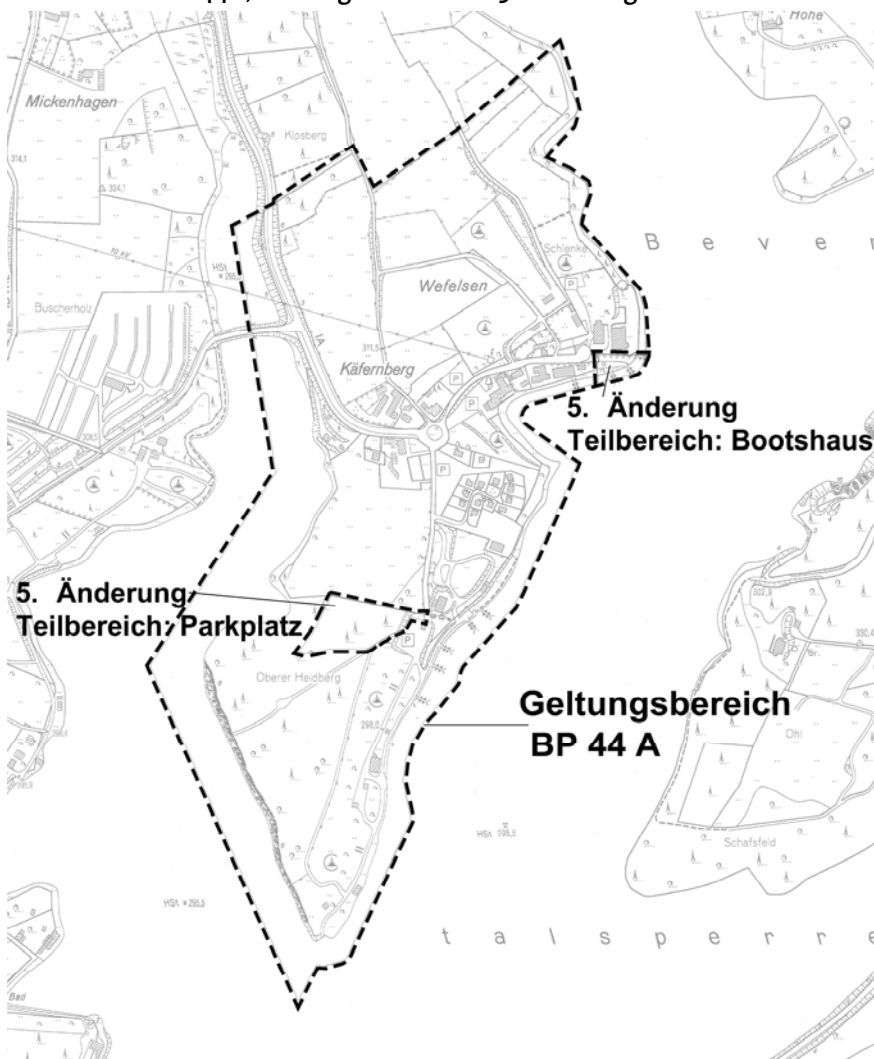
2.1 Lage und Umfeld der Planänderungsbereiche

Der Bereich für das geplante Bootshaus befindet sich in Wefelsen am Ende der Erschließungsstraße neben dem Grundstück des Wohnhauses Wefelsen 12, in dem heute der Remscheider Segal-yachtclub Bevertalsperre (RSCB) untergebracht ist. Direkt nördlich grenzt das Gelände des Fritz-Perls-Institut an. Die östliche Grenze bildet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.44 A auf der Wasserfläche der Bever.

Der Änderungsteilbereich für den geplanten Parkplatz befindet sich in Käfernberg nördlich des Campingplatzes I gegenüber des bestehenden Parkplatzes.

Abbildung 1

Übersicht BP Nr. 44A, Geltungsbereich der 5. Änderung



2.2 Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung Teilbereich „Bootshaus“ liegt innerhalb der Gemarkung Neuhückeswagen Flur 16. Der Planbereich ist Teil des Flurstücks Nr. 368 (Bevertalsperre) und umfasst ca. 2000 qm.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Teilbereich „Parkplatz“ der 5. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 12 und ist Teil der Flurstücke Nr. 3 und 276. Der Änderungsbereich ist ca. 6000 qm groß.

Die genaue Abgrenzung der jeweiligen räumlichen Geltungsbereiche ist der Plandarstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A „Käfernberg“ im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebiets und Umgebung

Die Planbereiche der 5. Bebauungsplanänderung werden von gewachsenen Strukturen umgeben.

Abbildung 2
Luftbildaufnahme aus 2003



Der Planänderungsbereich für das projektierte Bootshaus grenzt südlich an das Gelände des Fritz-Perls-Instituts. Die Bereiche sind

räumlich und optisch durch eine ca. 1,0 m hohe, heckenbestandene Böschung voneinander getrennt. Vom Plangebiet aus sind über die dichte Hecke nur noch das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss der höhergelegenen Institutgebäude zu erkennen. Westlich des Plangebietes folgt kleinteilige Wohnbebauung, die je nach Ausnutzung der Topografie über ein bis zwei Geschosse sowie Dachgeschoss verfügen. In dem Wohnhaus Wefelsen 12 ist heute das Clubhaus des Remscheider Segelyachtclubs Bevertalsperre e. V. untergebracht. Im Plangebiet befindet sich das Pumpenhaus: ein Holzgebäude auf einem Betonsockel mit einer Firsthöhe von ca. 4,0 m über Gelände. Das Gelände des Plangebietes fällt von der Straße „Wefelsen“ bis zum Ufer der Bevertalsperre um ca. 2,0 m ab. Der Planbereich ist zu über 50 % mit Asphalt versiegelt; hier werden die Boote zu Wasser gebracht und sind die Bootslips zu erreichen. Die restlichen Freiflächen sind Rasenflächen. Südlich des Pumpenhauses markiert ein Jägerzaun die Böschungskrone zur tieferliegenden Wasserfläche der Bevertalsperre. Die Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Weitere Einzelbäume befinden sich südlich der Mauer vom Gelände Fritz-Perls-Institut. Der Wasserstand der Bevertalsperre ist wechselnd: so wurde am 18.01.2006 die Wasserlinie bei einem Stand von ca. 292,20 m ü. NN. beobachtet und am 07.06.2006 lag sie bei 295,50 m ü. NN., also nach den Niederschlagsreichen Wochen im Mai 2006 ca. 3 m höher als im Januar 2006. Die Durch den Wupperverband festgelegte Wasserlinie, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird liegt bei ca. 293,50 m ü. NN.

Der Teilbereich der 5. Bebauungsplanänderung „Parkplatz“ befindet sich westlich des bestehenden Parkplatzes des Campingplatzes I. Der heutige Parkplatz ist vollständig versiegelt. Er ist über den öffentlichen Weg vom Kreisverkehr in Wefelsen/Käfernberg zu erreichen. In Saisonzeiten ist der Parkplatz gebührenpflichtig. Der Bereich für die Parkplatzerweiterung liegt ca. 2,00 m bis 2,50 m höher als der bestehende Parkplatz. Der Baumbestand im Geltungsbereich für den geplanten Parkplatz wurde gerodet.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Der Bereich für das Geplante Bootshaus ist über die Straße „Wefelsen“ zu erreichen. Die dem Bootshaus heute zugehörigen Parkplätze sind bereits an anderer Stelle angemietet. Der Campingplatz I und der heutige Parkplatz sind über einen öffentlichen Weg, der von dem Kreisverkehr Käfernberg/Wefelsen abzweigt, zu erreichen. Die Erschließungsanlagen sind für das heutige und zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Entsorgung der Abwasser ge-

Verkehrliche Erschließung

Ver- und Entsorgung

schiebt im Trennsystem. Dabei ist der Änderungsbereich „Boots-
haus“ an Freispiegelkanal und Druckleitung angebunden. Zum Be-
reich Campingplatz I verläuft nur eine Druckleitung. Um hieran an-
zuschließen, wird eine Pumpstation benötigt.

2.5 Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilab-
schnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet Allgemei-
nen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen, Frei-
zeiteinrichtungen und Freizeitanlagen, dar.

GEP

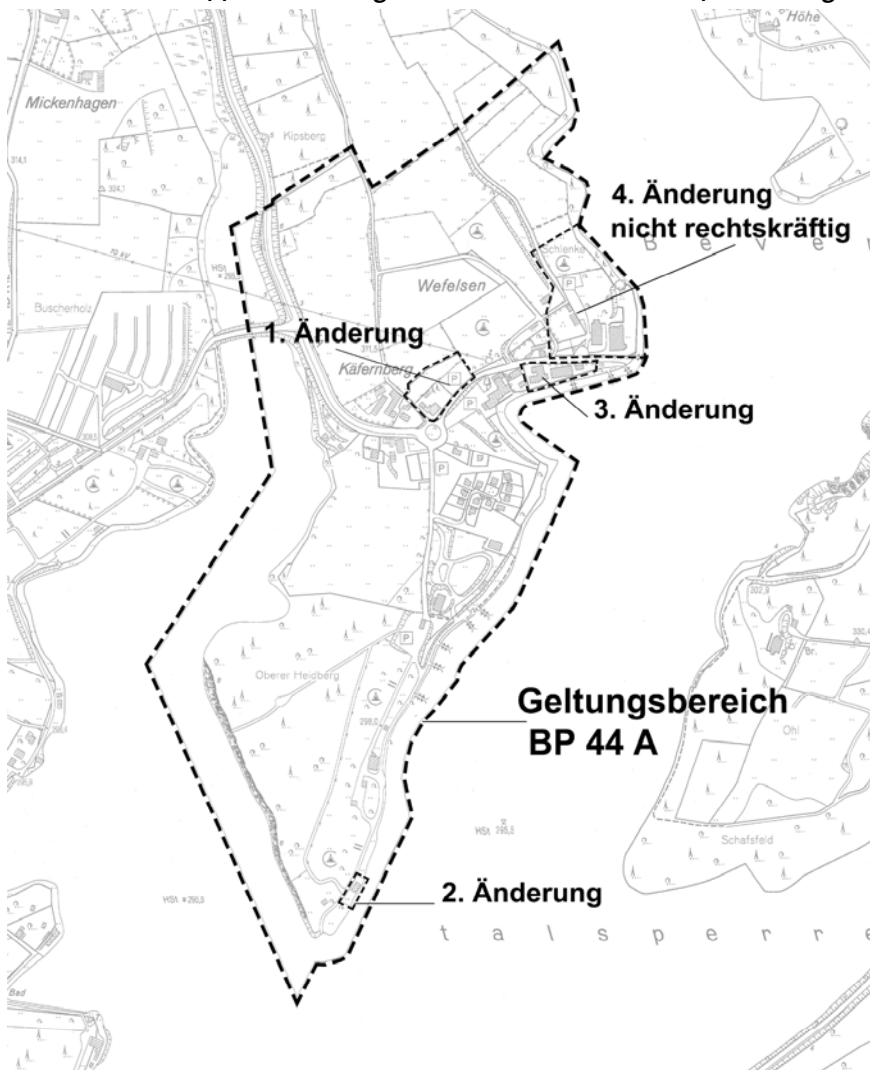
FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückes-
wagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich für das geplante
Bootshaus als Grünfläche „Parkanlage“ mit Fläche für Abwasseran-
lagen dargestellt. Der Bereich des geplanten Parkplatzes ist im Flä-
chennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 44 A ist für den Änderungsbereich „Boots-
haus“ öffentliche Grünfläche mit Fläche für Abwasseranlagen fest-
gesetzt. Der benachbarte Bereich, wo sich heute das Bootshaus be-
findet, ist als Mischgebiet festgesetzt. Das Gelände des Fritz-Perls-
Instituts ist als Sondergebiet „Akademie“ festgesetzt. Für den räum-
lichen Änderungsbereich „Parkplatz“ ist im rechtskräftigen Bebau-
ungsplan Fläche für die Forstwirtschaft „Erholungswald“ festge-
setzt. Für die Tiefe von 35 m ist die Anlage, eines stufig aufgebauten
Waldrandes, welcher die Verkehrssicherheit der angrenzenden Son-
diergebietsfläche auf Dauer gewährleistet, festgesetzt. Die direkt
angrenzenden Flächen sind als Sondergebiet Camping und als priva-
te Grünflächen festgesetzt. Der Bereich, über den die Zufahrt zur
Parkplatzerweiterung angelegt werden soll, ist im BP Nr. 44 A als SO
Camping mit Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzt.
Die 1. bis 4. Änderungen des Bebauungsplan Nr. 44 A liegen nicht im
räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung. Mit der 1. vereinfach-
ten Änderung des BP Nr. 44 A wurde im Bereich Wefelsen die Fest-
setzung von SO Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet
(WA) geändert. Die 2. vereinfachte Änderung setzt für eine kleine
Fläche im Süden an der Bever ein Sondergebiet für das Clubhaus des
DLRG mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoss-
flächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Der Geltungsbereich der 3. Änderung
grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplan-
änderung. Hier wurden Änderungen in der Lage der Baugrenzen und
der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Ferner wird hier Misch-
gebiet und private Grünfläche festgesetzt. Die 4. Änderung des Be-
bauungsplans Nr. 44 A, die eine Ausweitung der Sonderbauflächen
vorsieht, wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

*Bebauungsplan BP 44 A einschließ-
lich seiner 1.bis 4. Änderung*

Abbildung 3
Übersicht BP Nr. 44 A Käfernberg einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung



Der Änderungsbereich für den geplanten Parkplatz liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes¹, der Geltungsbereich für das geplante Bootshaus liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) 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. Der Eingriff für die geplante bauliche Nutzung ist im Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen. Ein entsprechender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Bestandteil dieser 5. Bebauungsplanänderung.

Schutzgebiete - Landschaftsschutzgebiet

¹ Bezirksregierung Köln, Ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete für die Stadtgebiete Radevormwald und Hückeswagen im Oberbergischen Kreis (Teilbereich II) vom 24.12.1991

Die durch im Bebauungsplan Nr. 44A festgestellte Hochwasserlinie wird nachrichtlich in die 5. Bebauungsplanänderung übernommen.

Schutzgebiete - Gewässer

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A ist gemäß §§2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Umweltbericht

2.6 Fachplanungen

Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung betreffen, sind nicht bekannt.

2.7 Bodenverhältnisse, Altablagerungen, Altlasten

Der Untergrund im Plangebiet wird aus Tonschieferschichten und Sandsteinen der Brandenbergschichten und Tonsteinen der Unteren Honseler Schichten, Formationen aus dem mittleren Devon aufgebaut. Sie sind z. T. überlagert von verwittertem Lehm- und Gesteinsmaterial (Hangschutt und Hanglehm).

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

2.8 Bau- und Bodendenkmale

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

2.9 Eigentumsverhältnisse

Von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44aA sind sowohl private als auch Flächen im Eigentum der Stadt Hückeswagen betroffen. Hier werden zur gegebenen Zeit die entsprechenden vertraglichen Regelungen zu treffen sein.

3 Natur und Landschaft

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 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.² Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

4 Auswirkungen und Kosten der Planung

4.1 Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung und des Bauvorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung dargestellt. Dieser ist eigenständiger Teil der Begründung zum Vorentwurf der 5. Bebauungsplanänderung.

Umweltbericht

5. Verfahrensübersicht

08.02.2006	Empfehlung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr zur Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“
16.03.2006	Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“

² Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

24.07.2006 Scopingtermin zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“

Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Empfehlung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Verkehr zum Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“

Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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 Artikel 6 des Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung und zur Änderung anderer Gesetze vom 16. Dezember 2004 (GVBl. NRW S. 766)

Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1989 (GV. NW. S.485, ber. S. 648)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Achten Zuständigkeitsanpassungsverordnung am 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 1980 S. 568) zuletzt geändert am 17.12.2003 (GV. NRW. 2003 S. 808)

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 100 des Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an den Euro in Nordrhein-Westfalen (EuroAnpG NRW) am 2. September 2001 (GV NRW S. 708)

Landesforstgesetz (LfoG) vom 24.04.1980 (GV. NRW. 1980 S. 546) in der Fassung des Änderungsgesetztes vom 09.05.2000 (GV.NRW. 2001 S. 702)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666)

Hückeswagen, den 26. Juni 2006

Im Auftrag