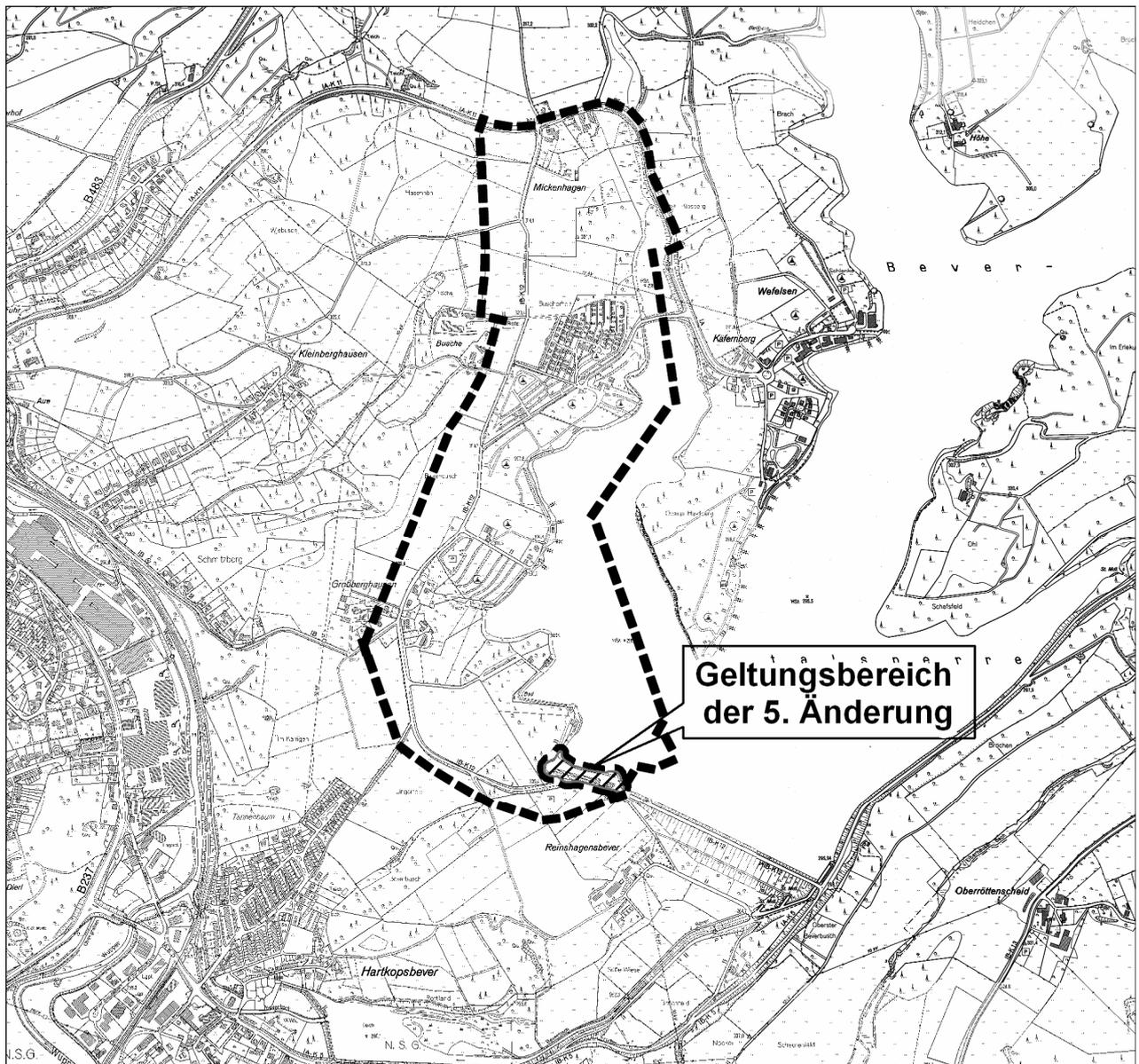


Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghauser Bucht“



Begründung

- Entwurf -

Stand: 19. Januar 2007

Inhalt

1	Gegenstand der Planung	2
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	2
1.2	Planungsgeschichte und Ziele	2
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Lage und Umfang der Änderung	2
2.2	Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand	2
2.3	Erschließung.....	3
2.4	Gewässer	3
2.5	Geologie und Baugrund	3
2.6	Altlasten / Lärmimmissionen	4
2.7	Biotope und Arten	4
2.8	Bau- und Bodendenkmale	4
2.9	Planerische Ausgangssituation.....	4
3.	Planinhalt.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
4	Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung	6
4.1	Bestandsaufnahme der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten.....	6
4.2	Darstellung des Eingriffs	7
4.3	Maßnahmen zum Ausgleich.....	7
5	Verfahrensübersicht	7
6	Rechtsgrundlagen.....	8

Anlage:

Karte 1 - Gebäudebestand

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Für das Planungsgebiet gilt bislang der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“, rechtskräftig seit dem 27.01.1992, der bereits der 3. Änderung unterzogen wurde.

Mit Datum vom 06.04.2006 beantragte der Wupperverband eine Bebauungsplanänderung für den Bereich seiner Betriebsstätte Reinshagensbever. Das beabsichtigte Bauvorhaben ist nach den bisherigen Festsetzungen nicht möglich. In der Sitzung des Rates der Stadt Hückeswagen am 30.05.2006 wurde der Durchführungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ gefasst. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Damit ist auch die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

1.2 Planungsgeschichte und Ziele

Der Wupperverband beabsichtigt, das Dachgeschoss einer vorhandenen Werkstatt auf dem eigenen Betriebshof Reinshagensbever aufzustocken. Der neu geschaffene Raum soll als Lagerstätte dienen. Um diese Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Baugrenze an die vorhandenen Gebäude anzupassen bzw. zu erweitern. Außerdem sollen Flächen innerhalb dieser Baugrenzen frei gehalten werden, auf denen gegebenenfalls später Lagerhallen errichtet werden sollen.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 B im Bereich Reinshagensbever 6a. Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 12 und 14. Betroffen sind Teile der Grundstücke Neuhückeswagen Flur 14 Flst.-Nr. 253 und Neuhückeswagen Flur 12 Flst.-Nr. 368. Die Fläche grenzt unmittelbar an den süd-westlichen Rand der Bevertalsperre an. Östlich schließt sich der Beverstaudamm an und in Richtung Süden wird die Fläche durch die K 12 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Auf der Übersichtskarte auf dem Deckblatt ist die Lage markiert, der Änderungsbereich ist schraffiert dargestellt.

2.2 Derzeitige Nutzung und Gebäudebestand

Auf der Fläche des Geltungsbereiches der Änderung befindet sich ein Betriebshof des Wupperverbandes. Im Einzelnen gestaltet sich die Nutzung folgendermaßen (siehe auch Karte 1 der Anlage):

Gebäude 1	Garage und Schuppen
Gebäude 2	Wohnhaus mit zwei Betriebswohnungen
Gebäude 3	Bürogebäude
Gebäude 4	Unterstand Tankstelle (Benzintank im Boden eingelassen)
Gebäude 4.1	Öltank im Boden eingelassen im Freien vor dem Unterstand
Gebäude 5	Werkstatt, Malerei, Schreinerei
Gebäude 6	Unterstand Waschplatz
Gebäude 7	Schlosserei

Gebäude 8	Garage und Werkstatt
Gebäude 9	Lager, Unterstellplatz für Maschinen
Gebäude 10	zurzeit Freiraum, später sollte hier ggf. eine Lagerhalle errichtet werden

Die beigefügte Luftbildaufnahme von 2003/2004 zeigt das Plangebiet.



2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt, das Grundstück des Wupperverbandes ist durch die K 12 erschlossen.

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

2.4 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung befinden sich keine Fließgewässer. Der Änderungsteilbereich grenzt unmittelbar an Wasserflächen der Bevertalsperre an, welche aber durch die Änderung nicht berührt werden. Dargestellt werden die Wasserlinien des höchsten Stauziels bei 296,25 m über NN, das normale Stauziel von 295,53 m über NN und die Wasserlinie zum Zeitpunkt der Vermessung am 08.01.2007. Diese Darstellungen haben nachrichtlichen Charakter.

2.5 Geologie und Baugrund

Der Untergrund im Plangebiet wird aus Tonschieferschichten und Sandsteinen der Brandenburgschichten 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).

2.6 Altlasten / Lärmimmissionen

Altlasten

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

Lärm

Im Bereich sind keine (Lärm-) Störungen durch die vorliegenden Nutzungen bekannt. Durch die Änderung sind auch keine Lärmemissionen zu erwarten, da sich die Nutzungsart und die –zeiten nicht verändert werden.

2.7 Biotope und Arten

Als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ wurde ein Grünordnungsplan mit detaillierten Pflanzenlisten und Kennzeichnung der besonders zu schützenden Landschaftsteile erarbeitet. Der Landschaftsbeirat stimmte dem Grünordnungsplan in seiner Sitzung am 26.04.1989 zu. Der Herausnahme der Bau- und Campingplatzgebiete aus dem Landschaftsschutz wurde zu diesem Zeitpunkt ebenfalls zugestimmt. Ein förmlicher Antrag mit Angabe von Ausgleichsflächen wurde über die Kreisverwaltung dem Regierungspräsidenten zugeleitet. Die wichtigsten Darstellungen des Grünordnungsplans wurden in den Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ als Festsetzungen übernommen.

Zum heutigen Zeitpunkt sind im Plangebiet des Änderungsbereiches keine Biototypen mit besonderer Schutzwürdigkeit vorhanden.

2.8 Bau- und Bodendenkmale

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

2.9 Planerische Ausgangssituation

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln stellt die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzung dar, z.B. für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen.

Der gültige Flächennutzungsplan 2004 weist diese Fläche als Sonderbaufläche Betriebshof aus. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da diese den allgemeinen Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechen und seine wesentlichen Grundaussagen gewahrt bleiben. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung haben in ihrer Größenordnung keine abweichende Auswirkung auf den größeren Raum oder gar auf das gesamte Stadtgebiet.

Da die Bezirksregierung bereits im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt worden ist und eine Abstimmung der raum- und regionalplanerischen Ziele mit der Bezirksregierung vorgenommen wurde, kann von einer erneuten Beteiligung abgesehen werden.

Die erste, zweite und vierte Änderung liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich der fünften Änderung. Mit der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ wurden durch textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen sowie Nutzungen in der Hofschaf Mickenhagen festgelegt. Die zweite vereinfachte Änderung beinhaltet die Darstellung eines weiteren Versorgungszentrums für den Campingplatz zwischen Kreis- und Gemeindestraße. Der Geltungsbereich der dritten Änderung deckt sich mit dem Geltungsbereich der fünften Änderung. Inhalt der dritten Änderung ist die Erweiterung der Sonderbaufläche des Betriebshofes des Wupperverbandes durch Veränderung von Baugrenzen sowie Ausweisung einer geschlossenen Bauweise. Inhalt der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B ist die die Darstellung eines weiteren Versorgungszentrums für den Campingplatz zwischen Kreis- und Gemeindestraße, allerdings wurde diese nicht zur Rechtskraft gebracht.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Änderung die Art der baulichen Nutzung ausschließlich als Sondergebiet fest. In dem im Plan abgegrenzten Teilgebiet Sondergebiet „Betriebshof Talsperre“ sind nur betriebliche Anlagen des Wupperverbandes einschließlich Betriebsleiterwohnungen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag bestimmt.

Die GRZ und GFZ werden in der 5. Änderung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Für das Sondergebiet Betriebshof Talsperre ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 als Höchstmaß festgelegt. Diese Festsetzungen sind notwendig, da die Fläche des Betriebshofs bereits heute schon überwiegend versiegelt ist. Für die besonderen Nutzungsansprüche des Betriebshofes ist eine solche Befestigung der Fläche erforderlich.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei, auch diese Festsetzung wird aus dem bereits rechtskräftigen Plan ohne Änderung übernommen.

Bisher ist in dem geltenden Bebauungsplan Nr. 44B eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der 5. Änderung wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise vorgesehen. Eine offene Bauweise ist im Geltungsbereich des Sondergebietes Betriebshof Talsperre nicht möglich, da der Gebäudebestand eine Länge von 140 m umfasst und somit das vorgeschriebene Höchstmaß von 50 m für eine offene Bauweise überschreitet. Zwischen einzelnen Gebäuden bestehen zum Teil Abstände, die teilweise auch für die Nutzung benötigt werden und bei denen zum heutigen Zeitpunkt keine Angaben über deren weitere Verwertung gegeben werden kann. Eine geschlossene Bauweise ist aus diesem Grund ungeeignet.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden ohne Änderung aus dem bisherigen Plan übernommen. Als Dachformen sind nur Sattel- oder Walmdächer zugelassen, mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°.

3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Erweiterung der Baugrenzen vor. Um eine maximale Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, wird der bebaubare Bereich großflächig ausgewiesen. Der Standort des Betriebshofes ist eng an die Talsperre gebunden. Die betriebliche Nutzung erfordert eine solche Ausdehnung der Baugrenzen.

3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Gehweg der Kreisstraße K12 wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche ist nicht für die Bebauung mit Gebäuden oder Nebenanlagen vorgesehen.

4 Ökologischer Fachbeitrag - Eingriffsregelung

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes angemessen zu berücksichtigen. Gemäß § 1a BauGB ist der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen vorzunehmen.

Zunächst ist dazu der Eingriff zu beurteilen. Die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sind zu prüfen und der Eingriff in Art, Umfang und zeitlichem Ablauf darzustellen. Dabei ist die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigung in die Prüfung mit einzubeziehen. Abschließend sind die Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich des Eingriffes darzustellen.

4.1 Bestandsaufnahme der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten

Die Bevertalsperre liegt im Naturraum des Bever-Neye-Kerspe-Rückenlandes. Die Meereshöhe beträgt im Süden um 300 m über NN und nimmt nach Nordosten auf rund 400 m über NN zu. Die Bever, Neye, Hönnige, Kerspe und kleinere Nebenbäche werden zu großen Talsperren aufgestaut. Die hohe Talsperrendichte bestimmt das Biotop-Gefüge, das weitgehend vom Wasser geprägt wird. Die große Länge der Uferlinien sowie die fein ziselierten und verästelten Umriss der Stauseen führen zu einer intensiven Vernetzung der unterschiedlichen Biotoptypen.

Das Plangebiet wird durch die intensive Nutzung als Betriebsgelände geprägt. Es ist anthropogen überformt, weitgehend naturbelassene Abschnitte sind innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung nicht festzustellen. Der Großteil der Fläche ist versiegelt. Die Gebäude und die asphaltierten und gepflasterten Bereiche beinhalten in Hinsicht auf Natur- und Landschaft keine schützenswerten Bestandteile. Zwischen dem Gebäudebestand und dem Gehweg der K12 ist ein eng besetzter Gehölzbestand mit bodenständigen Baumarten vorzufinden. Angrenzend zur Kreisstraße befinden sich Bergahorn, Spitzahorn und eine Reihe von 14 Birken. Im Bereich

zwischen der Pflasterfläche und den Gewässer befinden sich mehre Rotbuchen, zwei junge Pflaumenbäume, zwei Eichen, eine Eberesche und eine ausgeprägte Pappel direkt am Gewässerrand vor dem Garagengebäude.

4.2 Darstellung des Eingriffs

Die Ausweitung der Baugrenzen und die Festsetzung der abweichenden Bauweise haben keinen Einfluss auf die Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die GRZ, die GFZ und die Gestaltungsvorschriften werden nicht verändert. Alle weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 44A werden in der 5. Änderung beibehalten.

Die Fläche, die zukünftig durch die Ausweitung der Baugrenzen bebaut werden kann, ist heute schon versiegelt. Durch die künftigen Festsetzungen werden keine schützenswerten Bestandteile im Baugebiet beeinträchtigt. Der Baumbestand bleibt erhalten.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Da die Änderung der Festsetzungen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, ist eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nicht erforderlich. Es erfolgt durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigung, die durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden müsste. Zum Erhalt des landschaftsprägenden Baumbestands werden einige der markanten Pflanzen als Baum zum Erhalt mit dem laut Planzeichen-Verordnung vorgesehenen Symbol festgesetzt. So wird der landschaftsprägende Baumbestand geschützt.

5 Verfahrensübersicht

06.04.2006 Antrag des Wupperverbandes auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“

08.05.2006 Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“

16.03.2006 Beschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“

Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Hückeswagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 332, 341)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

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

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)

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)

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

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln vom 19.07.2006 (GV. NRW S. 331) und vom 02.08.2006 (GV. NRW S. 359)

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

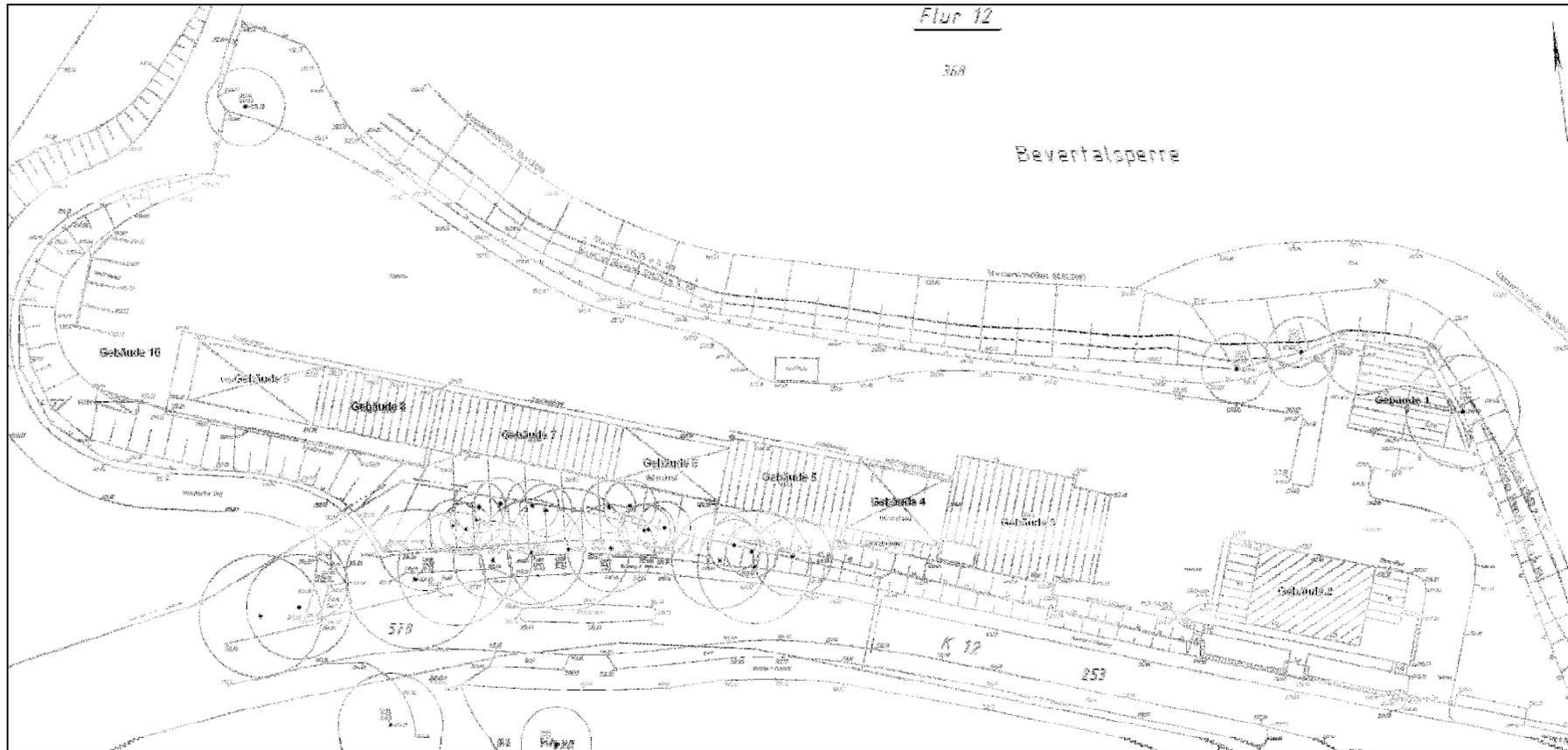
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April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

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 1 des Gesetzes am 03.05.2005 (GV NRW S. 463)

Hückeswagen, den 19. Januar 2007
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder

Anlage



Karte 1 - Gebäudebestand