



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Dipl.-Ing. G. Kursawe

Planungsgruppe Grüner Winkel

Alte Schule Grunewald 17

51588 Nümbrecht

Tel.: 02293-4694 Fax: 02293-2928

Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de



Schloss-Stadt Hückeswagen

Bauleitplanung

Großberghauser Bucht

Ausschuss für Stadt und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung
und Umwelt, 22. Juni 2020

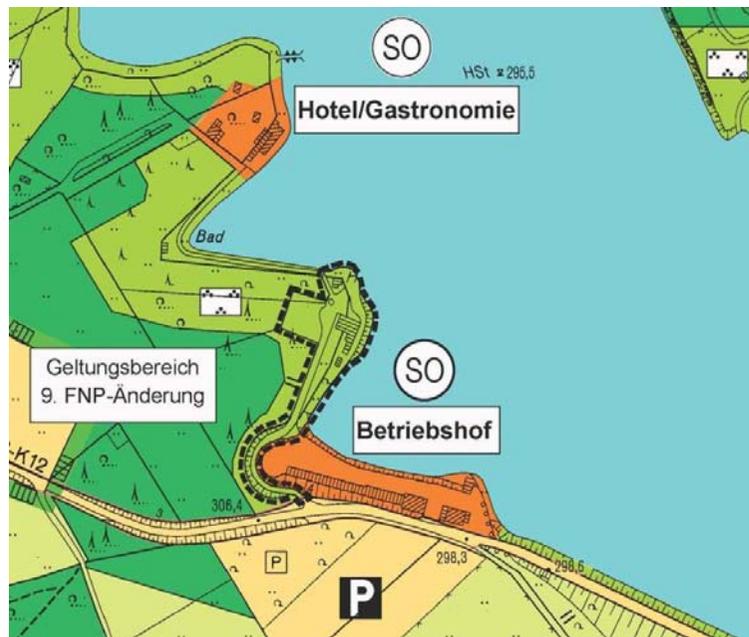
Bestand

Örtlichkeit

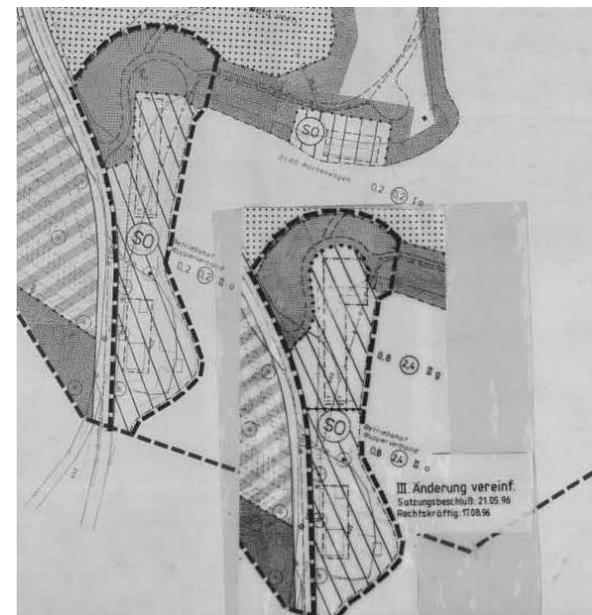


Bestand

Planungsrecht



Rechtswirksamer FNP



BP Nr. 44B

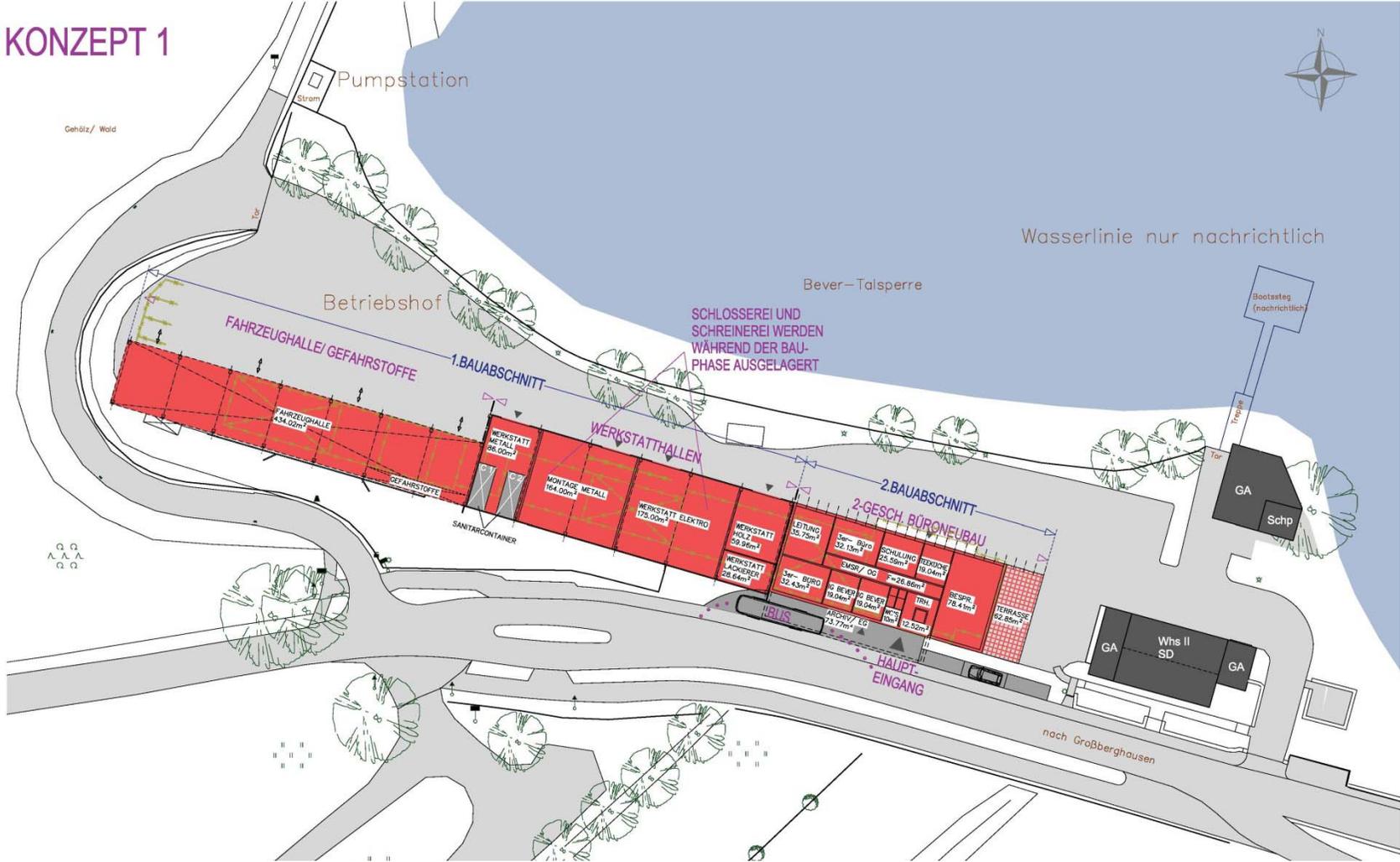
BP Nr. 44B, 5. Änderung



Zielsetzungen

Wupperverband

KONZEPT 1



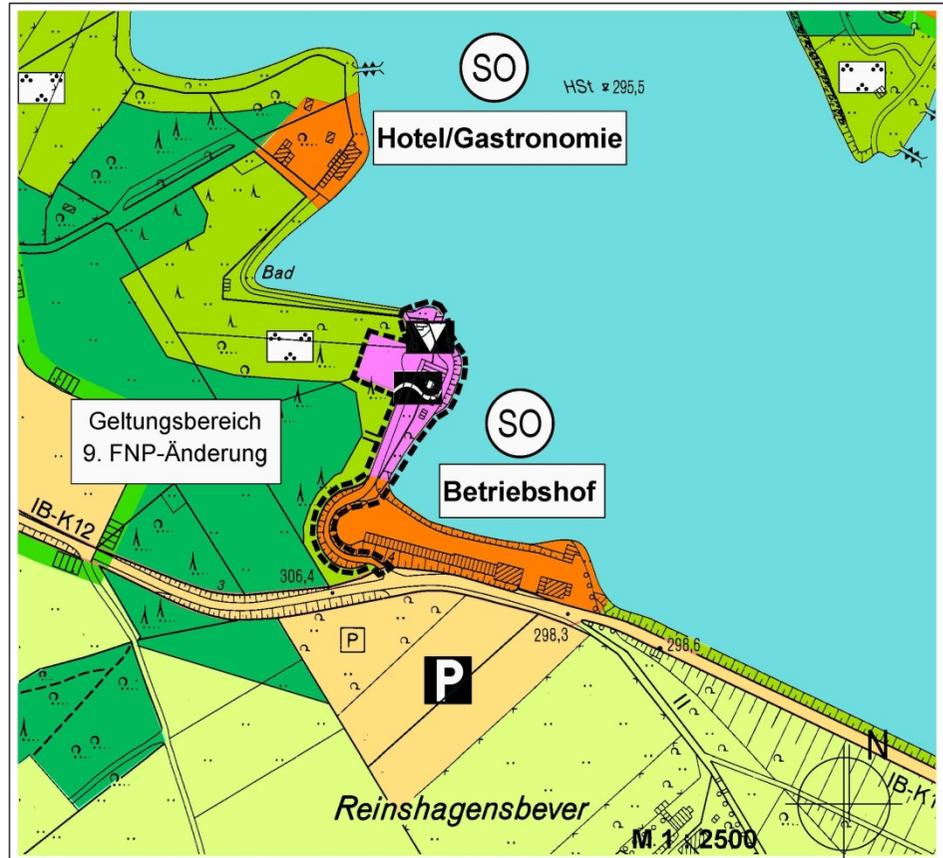
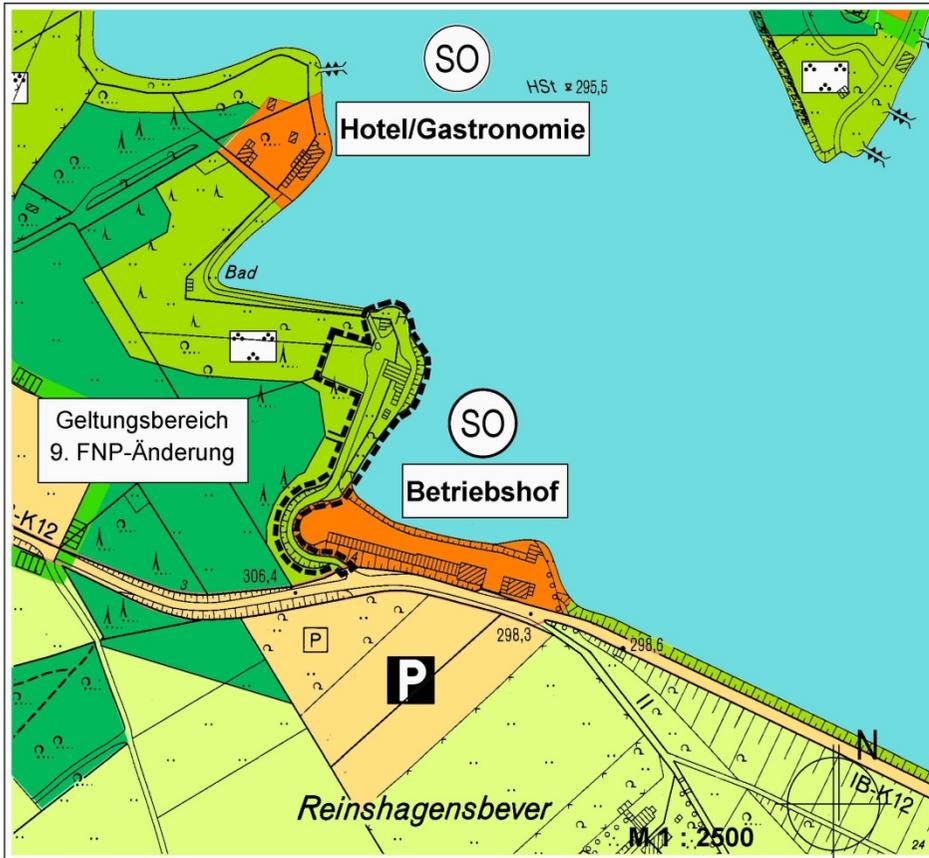
Zielsetzungen

DLRG Hückeswagen e.V.



Flächennutzungsplan - in der Planfassung 2004, einschließlich erfolgter Änderungen

Flächennutzungsplan - 9. Änderung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §1 Abs.1 und 2 BauNVO)

 Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Betriebshof"

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

 Gemeinbedarfsflächen

Zweckbestimmung:

 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Gästehaus"

 Sicherheit und Ordnung / Wasserrettung dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

 Grünflächen

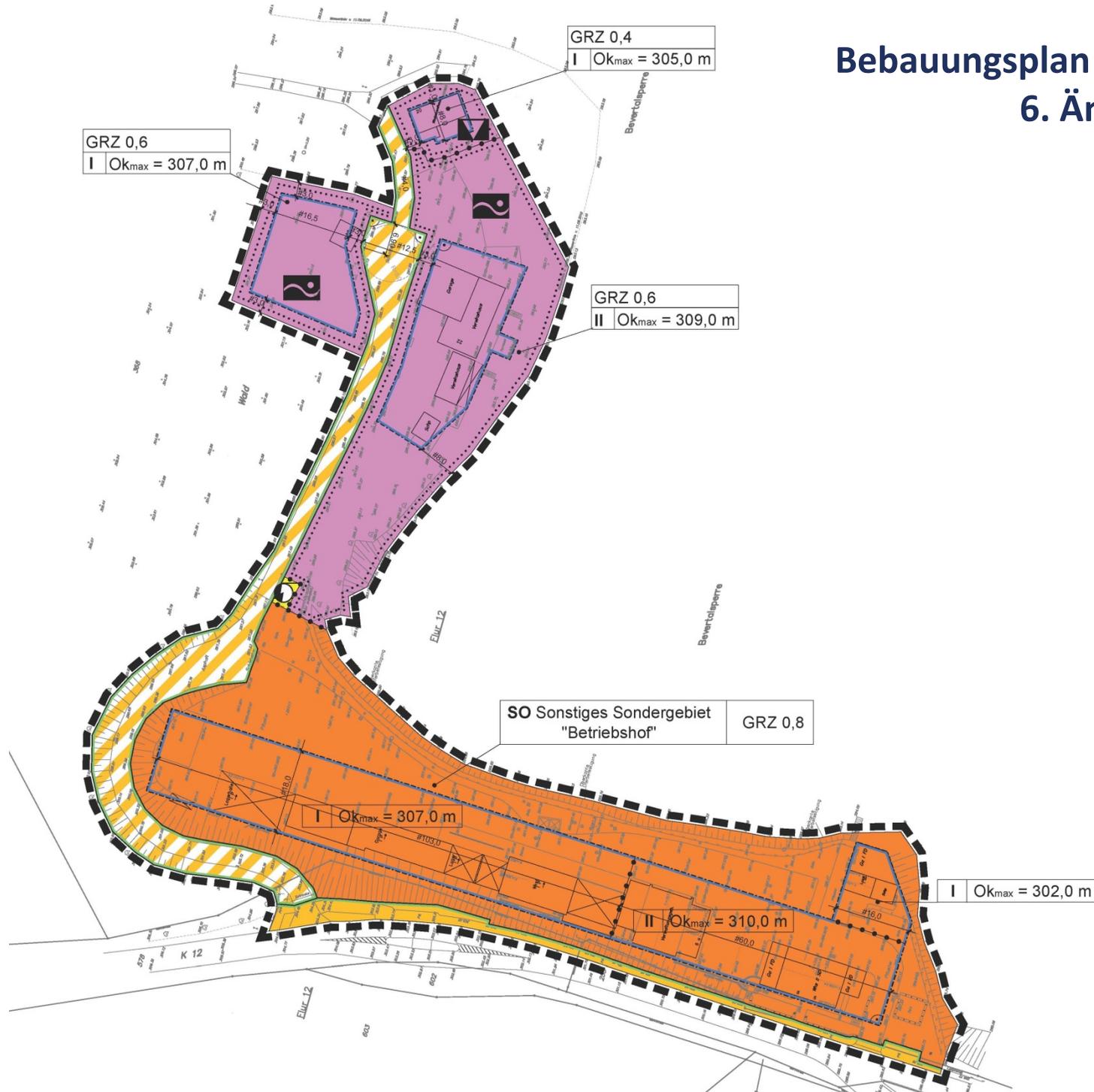
Zweckbestimmung:

 Parkanlage

Sonstige Planzeichen

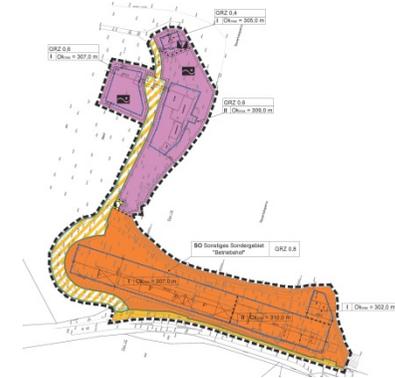
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 44B 6. Änderung



Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Zulässige Nutzungen innerhalb der Baugebiete



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Betriebshof“

Zulässig sind der Zweckbestimmung „Betriebshof“ dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen

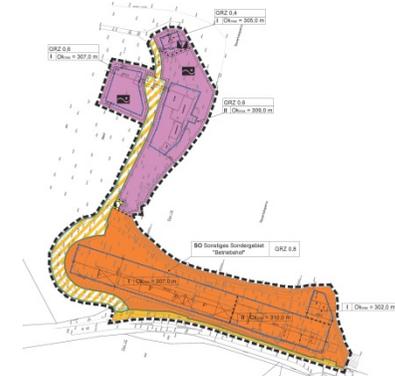
- Gebäude und Anlagen für die Wartung und Unterhaltung (insbesondere Fahrzeughallen und Werkstatthallen)
- Die für den Betriebshof zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Hausmeisterwohnung
- Schulungsräume sowie zugehörige Sanitär- und Sozialräume
- Räume für Besucher / Öffentlichkeitsarbeit
- Stellplatzanlagen (Pkw, Bus)
- Garagen

Für die bestehende Wohnnutzung bleibt der durch die Baugenehmigung vermittelte Bestandsschutz bestehen. Nutzungsänderungen oder wesentliche Erweiterungen o.ä. sind aber dann mit Verweis auf den BP 44B, 6. Änd. nicht mehr zulässig.



Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Zulässige Nutzungen innerhalb der Baugebiete



Gemeinbedarfsfläche „Wasserrettung“

- Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck der Sicherheit und Ordnung, hier insbesondere „Wasserrettung“ und dem Vereinszweck dienen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen baulichen Anlagen.

Gemeinbedarfsfläche „Gästehaus“

- Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für kulturell-soziale Zwecke sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen baulichen Anlagen.



Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Weitere Festlegungen

Maß der baulichen Nutzung

Festlegung in Kombination von GRZ, zulässige Höhen und Zahl der Geschosse

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig
- In allen Baugebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser zur Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig

Flächen für die Ver- und Entsorgung

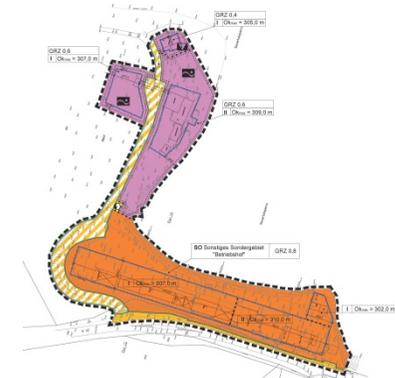
- Trafostation

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Privatstraße

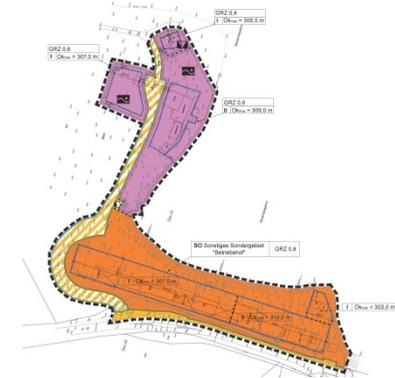
Örtliche Bauvorschriften

- Dachform und Dachfarben



Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Artenschutzprüfung



Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I:

- Kein Nachweis planungsrelevanter Vogelarten im Gebiet, allenfalls als Nahrungsgäste oder Durchzügler
- Fund eines nicht vollendeten Schwalbennestes auf dem Gelände des Wupperverbands
- Kein Nachweis von Fledermäusen in den Gebäuden, Gebiet besitzt als Teil eines Nahrungshabitats für Fledermäuse keine essentielle Wichtigkeit

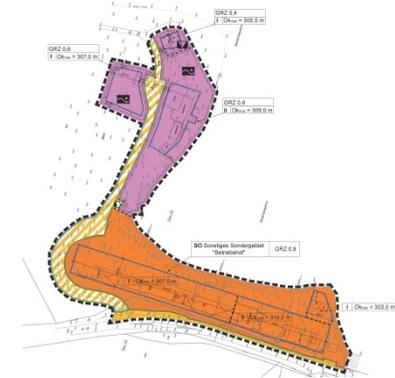
Bewertung und Fazit

- Grundsätzlich sind alle wildlebenden Vogelarten geschützt
- Durch das Vorhaben sind keine planungsrelevante Arten betroffen
- Es ist von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen
- Für die Planung werden Vermeidungsmaßnahmen (zulässiger Zeitraum für Rodungsarbeiten, Verhinderung möglicher Schwalbenbruten) empfohlen



Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltberichte



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

- Der landschaftspflegerische Fachbeitrag (Büro Grüner Winkel) dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB
- Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs und Prüfung der Möglichkeiten von Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichen Ablauf notwendiger Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

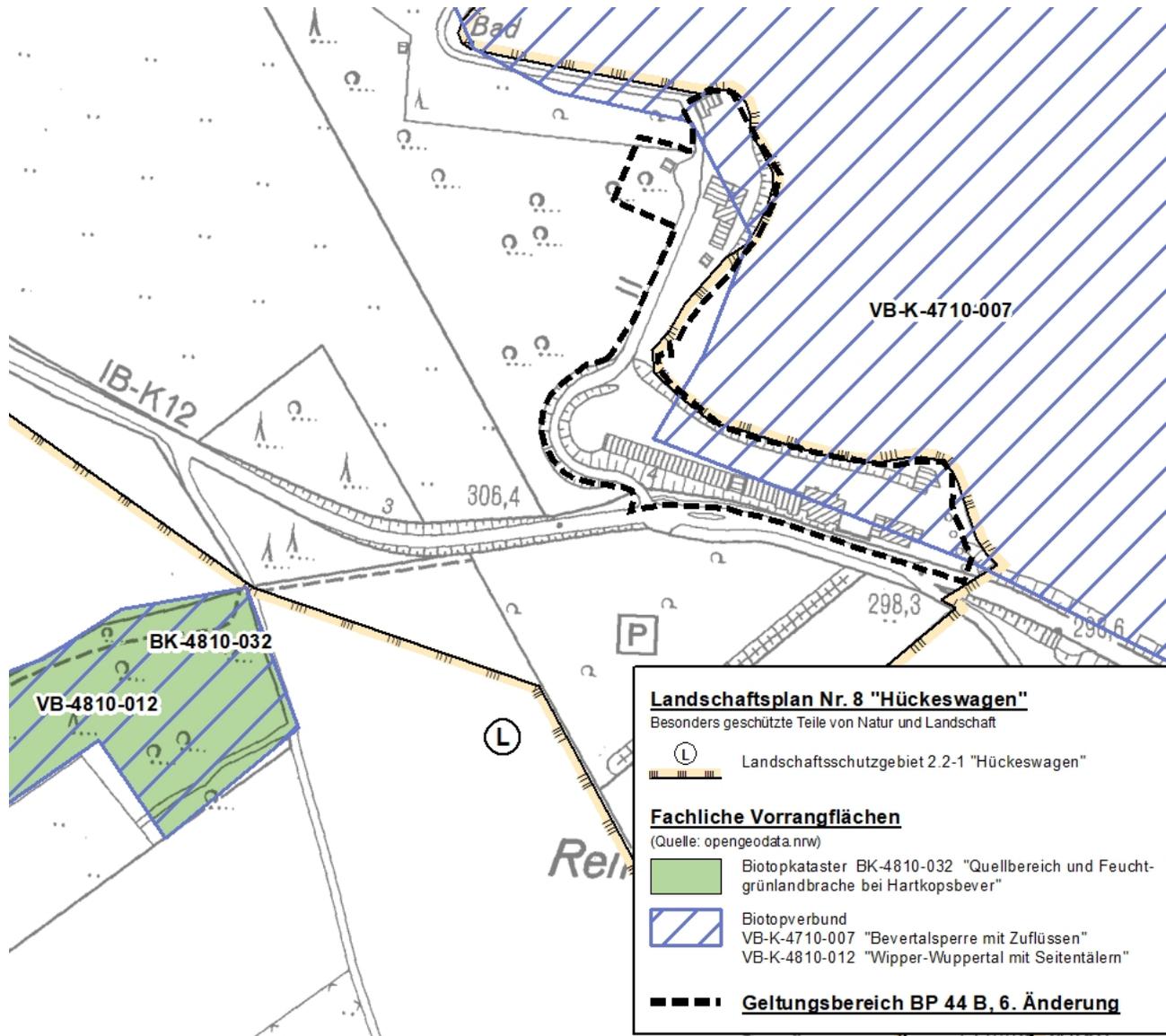


Ausgangszustand; reale Flächennutzungen und Biotoptypen



- Planbereich weitgehend befestigt
- Zur Talsperre Böschungen mit Scherrasen, Gebüsch und einzelnen Bäumen
- Geschotterter Weg zwischen DLRG und Gästehaus
- Westlich des Weges Buchen-Aufforstung mit geringemittleren Baumholz
- Südl. DLRG kleine Fläche, Vorwald.

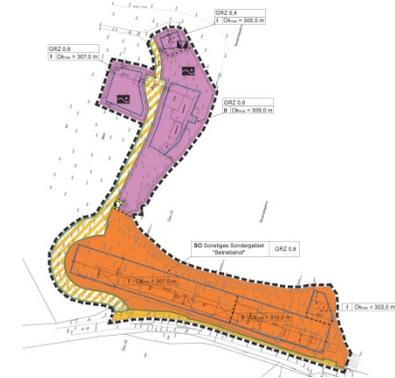
Schutzausweisungen



- Planbereich außerhalb des Landschaftsplans Nr. 8
- Bevertalsperre ist als LSG ausgewiesen
- Naturschutzgebiet Beverteich ist nicht betroffen.
- Keine Natura 2000-Gebiete
- Flächen Biotopkataster sind nicht betroffen
- Biotpverbundfläche „Bevertalsperre mit Zuflüssen“. Schutzziele sind Erhalt eines strukturreichen Biotopverbundes aus Talsperre und differenzierten Wiesentälern

Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Umweltberichte Bilanzierung



- Für das SO „Betriebshof“ sind keine größeren Eingriffe, als sie bereits zulässig sind, zu verzeichnen.

Eingriff

- Für die Gemeinbedarfsflächen (Wasserrettung, Gästehaus) beträgt der ökologische Ausgangszustand insgesamt 27.170 ökologische Wertpunkte (ÖW).
- Die ökologische Wertigkeit gemäß Planung beträgt 9.693 ÖW, so dass ein Defizit von 17.477 ÖW verbleibt.
- Der Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden wird mit 2.256 Boden-Wertpunkten (BW) ermittelt.

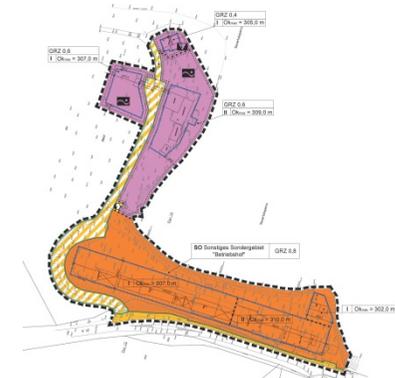
Ausgleich/Kompensation außerhalb des Plangebietes

- Umbau von Fichtenwald in einen naturnahen Laubwald auf ca. 6.000 m²
- Waldumbau führt rechnerisch zu einem positiven Wert von +523 ÖW bzw. +9.744 BW
- Im weiteren Verfahren wird das Grundstück genau bestimmt und die Umsetzung der Maßnahmen zwischen Wupperverband und Schloss-Stadt Hückeswagen vertraglich sichergestellt.



Bebauungsplan Nr. 44B, 6. Änderung

Natur- und Landschaft / weitere Festlegungen



Maßnahmen zum Bodenschutz

- Mit Oberboden ist schonend zu verfahren
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades

- Befestigung von Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Lagerplätze) mit infiltrationsfähigem Material (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrassen..)

Wasserschutzmaßnahmen

- Vorsicht beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (z.B. bei Betankung, Lagerung von Kraftstoff und Ölen)

Artenschutzmaßnahmen

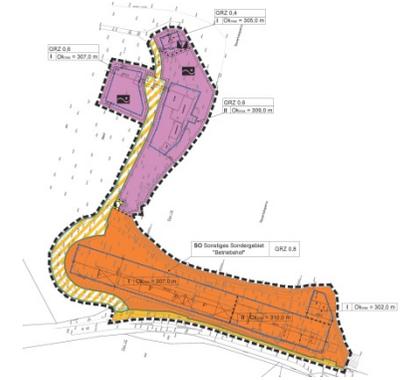
- Rodungen außerhalb Brutzeiten (1. Oktober bis 28./29. Februar)
- Empfehlungen zu Vermeidungsmaßnahmen (Brutversuche Schwalben in Gebäuden)
- Beschränkung von Lichtemissionen

Empfehlung zu Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Anlage eines ca. 20 m breiten Waldsaumes zum Schutz von Mensch und Gebäuden; Regelung über städtebaulichen Vertrag



Landschaftspflegerische Maßnahmen





Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Dipl.-Ing. G. Kursawe

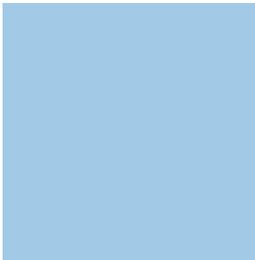
Planungsgruppe Grüner Winkel

Alte Schule Grunewald 17

51588 Nümbrecht

Tel.: 02293-4694 Fax: 02293-2928

Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**