



# Stadt Hückeswagen

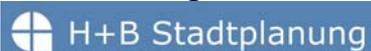
## Bebauungsplan Nr. 44C, „Wefelsen“

### Begründung zum Vorentwurf

Stand: 20. April 2009



#### Planungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR  
Dillenburger Straße 75  
51105 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Grit Stadler  
20.04.2009, HÜ01\_beg3.doc

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Anlass, Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans**
- 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Lage und Umfeld des Planbereiches
  - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - 2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebietes
  - 2.4 Erschließung
  - 2.5 Planungsrecht
  - 2.6 Fachplanungen
  - 2.7 Eigentumsverhältnisse
- 3. Natur und Landschaft**
- 4. Städtebauliches Konzept**
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
    - 5.1.2 Mischgebiet
    - 5.1.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
    - 5.2.3 Höhenentwicklung
  - 5.3 Bauweise
  - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.5 Straßenverkehrsflächen
  - 5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
  - 5.7 Grünflächen
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Auswirkungen und Kosten der Planung**

## 1. Anlass, Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans

Mit der Bevertalsperre verfügt die Stadt Hückeswagen über ein regional beliebtes Naherholungsgebiet, das sich neben seiner reizvollen landschaftlichen Lage durch verschiedene Einrichtungen des Tourismus und der Freizeitgestaltung auszeichnet. Dazu gehören neben gastronomischen Angeboten insb. auch Anlagen für den Wassersport sowie Campingplätze und Wochenendhausgebiete. Eingestreut befinden sich im Bereich der Bevertalsperre auch einzelne, ehemalige Weiler. Zu dieser Kategorie gehört auch der Ortsteil Wefelsen. Die Siedlung hat sich im Laufe der Jahre in einen gemischt genutzten Bereich entwickelt.

Das Grundstück, über das sich das Bebauungsplangebiet erstreckt, wird derzeit von einem gastronomischen Betrieb mit angegliedertem Hotel sowie umgebenden Stellplatzanlagen (Strandcafe Kürten) und einem Campingplatz, der überwiegend von Dauercampern genutzt wird, geprägt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, sein Gelände umzustrukturieren. Es ist geplant, die Gastronomie und das Hotel mit den umgebenden Stellplätzen zunächst weiterzubetreiben. Der Campingplatz soll mit einer Ferienhaussiedlung überplant werden.

Diese Vorstellungen decken sich mit denen der Stadt Hückeswagen. Es besteht das öffentliche Interesse, die touristischen Einrichtungen an der Bevertalsperre zu sichern, an sich ändernde Bedürfnisse anzupassen und auszubauen. Der Bereich der Bevertalsperre soll als ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt Hückeswagen „fit für die Zukunft“ gemacht werden.

Da kein geeignetes Planungsrecht gegeben ist, wird der vorliegenden Bebauungsplan neu aufgestellt. Er dient zur Sicherung der voranstehenden Zielsetzung.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da

- weniger als 20.000 qm versiegelte Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ermöglicht werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen und
- ein Bedarf zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben besteht.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist kein ökologischer Ausgleich notwendig, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig ist. In dem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits ein Bebauungsplan besteht. Ein Umweltbericht mit Monitoring ist ebenfalls entbehrlich.

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage und Umfeld des Planbereiches

Der Planbereich befindet sich östlich des Ortszentrums der Stadt Hückeswagen etwa 2 km Luftlinie davon entfernt. Er liegt im mittleren Abschnitt der Bevertalsperre, die sich nach

Osten in Form einer kleinen Bucht anschließt.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich im Bereich der als K11 klassifizierten Straße einzelne Wohngebäude, ein Campingplatz, das Fritz Perls Institut und das Gelände des Remscheider Segelyachtclubs Bevertalsperre.

Südlich schließt sich der Bereich eines Wochenendhausgebietes an. Nach Westen geht das Plangebiet jenseits des Kreisverkehrsplatzes in gewachsene Wohnstrukturen der Dorflage Wefelsen über.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Parzellengrenze des Flurstückes 341 (Straßenfläche K11),
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze des Flurstückes 277 sowie den höchsten Wasserstand der Bevertalsperre,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 423, 424, 436 und 437 und
- im Westen durch den äußeren Umring des Kreisverkehrsplatz der K11.

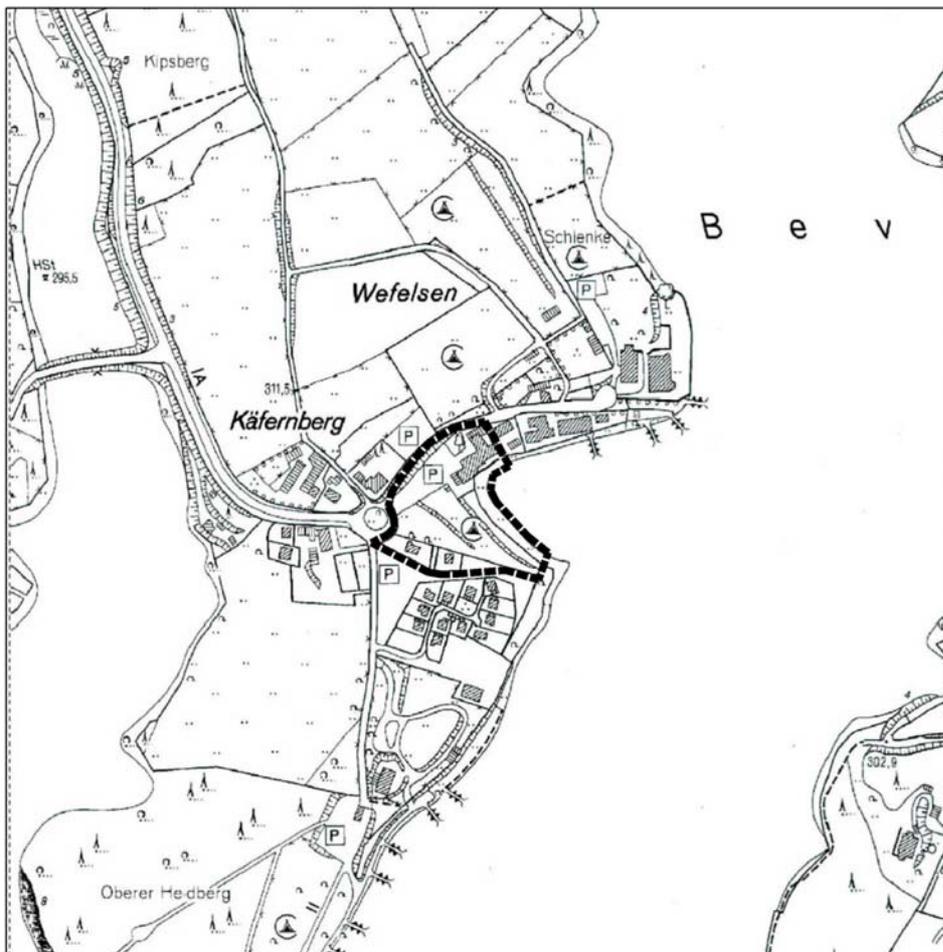


Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

Der Plangeltungsbereich ist eindeutig aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1 ha.

## 2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebietes

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch die Einrichtungen des Strandcafés Kürten mit Gastronomie und Hotel sowie umgebenden Stellplätzen bestimmt. Die Hauptgebäude weisen eine Höhe von 2 Vollgeschossen mit ausgebauten Dach auf. Sie werden durch eingeschossige Anbauten, technische Einrichtungen und Garagen ergänzt.

Der mittlere Planbereich wurde für die Anlage von Campingstellplätzen in den 1960er Jahren terrassiert. Die ca. 40 Stellplätze für Dauercamper richten sich in Richtung der Bever aus.

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch drei Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen bestimmt, die zur Abrundung des Plangebietes bestandsorientiert einbezogen werden.

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die K11, die Rader Straße (L483) und die Bahnhofstraße (L237) an das übergeordnete Verkehrsnetz und die Innenstadt angebunden.

Die innere Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und eine Zufahrt von der K11 in Höhe des Hotels.

Die Flurstücke 423, 424 und 437 sind über die Parzelle 438 erreichbar, die zusammen eine eigentumsrechtliche Einheit bilden. Die verkehrstechnische Erschließung ist daher gesichert.



Abbildung 2:Luftbild, ohne Maßstab

Ein öffentlicher Personennahverkehr besteht nicht.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Wegeverbindung, die am Ufer der Bever endet.

Im Bereich der K11 verläuft eine öffentliche Kanalisation. Die Schmutzwasser- Zuleitung vom Baugrundstück erfolgt durch eine private Hebeanlage, die weiter genutzt werden soll.

Nach Messungen der Bergischen Energie- und Wasser- GmbH vom Mai und August 2008 stehen in Wefelsen 27 bis 28 m<sup>3</sup>/h Leitungswasser (dies entspricht 450 bis 470 l/min) für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung. Es wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit der zuständigen Stelle abgestimmt, ob diese Löschwassermenge für das beabsichtigte Vorhaben ausreichend ist.

Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG ortsnah in die Bever abzuleiten. Hierzu wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Die Anschlussmöglichkeiten bzgl. der übrigen Medien der technischen Infrastruktur werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den jeweiligen Trägern abgefragt.

## 2.5 Planungsrecht

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) mit den zweckgebundenen Nutzungen Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planung berücksichtigt.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP, ohne Maßstab

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hückeswagen aus dem Jahre 2004 stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Die K11 ist aus Richtung Innenstadt bis zum Kreisverkehrsplatz als örtlicher Hauptverkehrszug vermerkt. Der Uferbereich der Bever ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert.

Die erläuterte Zielsetzung des Bebauungsplanes deckt sich mit den Darstellungen des FNP. Die Planung ist daher aus ihm entwickelt.

Der seit dem 02.02.1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“ setzt für den nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet fest. Der südliche und östliche Teil des Plangebietes wird von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet eingenommen.

Dieser Bebauungsplan spiegelt nicht mehr die neuen Entwicklungsabsichten wieder, so dass ein neuer Bebauungsplan für den Teil des Plangebietes aufgestellt wird. Als wesentliche Änderung, die mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes verbunden ist, wird ein Ferienhausgebiet anstelle eines Wochenendhausgebietes festgesetzt.

## **2.6 Fachplanungen**

Fachplanungen sind von Seiten der Stadt Hückeswagen weder geplant, noch sind momentan Planungen von andere Trägern bekannt.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, die ggfs. auf ihre jeweiligen Fachplanungen aufmerksam machen können.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 277, 423, 424, 435, 436, 437 und 438 befinden sich im privaten Eigentum.

Das Flurstück 368 bildet den Bereich der Bever und gehört dem Wupperverband.

## **3. Natur und Landschaft**

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Oberbergischen Kreises sieht in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte vom Dezember 2006 für das Bebauungsplangebiet keine Ziele, Schutzgebiete oder Maßnahmen vor.

Der Bereich der Bever, der östlich an das Plangebiet angrenzt, steht unter Landschaftsschutz. Das Plangebiet selbst ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Große Teile des Plangebietes sind bereits baulich geprägt. Neben der bereits erläuterten Bebauung mit umgebenden gärtnerisch gestalteten Freiflächen, wird der nördliche Teil des Plangebietes durch den teilversiegelten Bereich der Stellplatzanlage des Strandcafes Kürten bestimmt. Auch der Bereich des Campingplatzes ist durch die Terrassierung des Geländes, die Campingwagen selbst und die baulichen Nebenanlagen, die die Dauercamper errichtet haben, ebenfalls stark überformt.

Im Bereich des Plangebietes ist eine Anzahl von Einzelbäumen vorhanden.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Das Büro HRS Architekten aus Wuppertal hat im Auftrag des Grundstückseigentümers ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet entwickelt. Es zeigt die längerfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes und der nördlich daran anschließenden Flächen auf, die jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind, da sie bereits planungsrechtlich gesichert sind und dort andere Eigentumsverhältnisse vorherrschen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Hauptgebäude des Strandcafés Kürten erhalten werden. Auf der nördlichen Seite zur K11 wird ein Baukörper in die bestehende Böschung geschoben, der den Bereich von der K11 abschirmt und in dem auf der unteren Ebene auch Stellplätze untergebracht werden können.

Das übrige Gelände wird mit einer aufgelockerten Bebauung bestehen aus 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach entwickelt, die sich giebelständig entweder zur K11 oder zur Bevertalsperre orientieren. Im Bereich der neuen Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einem Zeltdach geplant, das den neuen Einfahrtsbereich als Entree zum Plangebiet markiert.

Die zukünftige Erschließung orientiert sich auf den zentralen Anbindepunkt an den Kreisverkehrsplatz. Von dort aus ist sowohl der Bereich des Strandcafés Kürten als auch das neue Ferienhausgebiet erreichbar. Zur Nachverdichtung der inneren Erschließung werden zwei befahrbare Stichwege nach Süden vorgesehen.

Der ruhende Verkehr im Bereich des Strandcafés Kürten wird auf der bestehenden Stellplatzanlage untergebracht. Sollte diese Nutzung geändert oder aufgegeben werden, so ist ein neuer Stellplatznachweis zu führen.

Der Stellplatzbedarf für die Ferienhäuser wird in Form von Stellplätzen und Carports/Garagen größtenteils im Bauwuch erbracht.

Entlang der Bever wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der das Ufer für die Allgemeinheit erlebbar macht. Über verschiedene Punkte ist dieser Weg an die vorhandenen Wegeverbindungen und das innere Plangebiet angebunden.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Um einen möglichst detaillierten Rücklauf aus dem vorgesehenen frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu erhalten, wurden bereits die wesentlichen Festsetzungen des späteren Rechtsplanes entwickelt.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der Bereich mit den drei bestehenden Wohnhäusern wird bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es werden alle nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die mit der Kleinteiligkeit des Gebietes nicht vereinbar sind und zu viel Verkehr induzieren können. Desweiteren sollen die Einrichtungen, die zu einer verträglichen Nutzungsmischung des Plangebietes beitragen können, an anderer

Stelle des Bebauungsplanes vorgesehen werden.

### **5.1.2 Mischgebiet**

Das sich in einer Bautiefe entlang der K11 entwickelnde Mischgebiet wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Dabei wird es jedoch verkleinert, so dass die neue Einfahrt aus Richtung des Kreisverkehrsplatzes eine sinnvolle Grenze bildet.

Das Mischgebiet dient zum Einen der Sicherung der bestehenden Einrichtungen des Strandcafés Kürten mit Gastronomie, Hotel und den Wohnbereichen der Familie des Eigentümers. Zum Anderen soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Zentralität des Standortes an der Bevertalsperre unterstrichen werden, die der Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel vorsieht. Eine gewisse Nutzungsmischung, die die Zentralität unterstreicht, soll hier als planungsrechtliches Angebot möglich bleiben. Es werden jedoch auch hier die Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes nicht gewünscht sind, die Kleinteiligkeit der vorgesehenen Bebauung beeinträchtigen und zu viel Verkehr in den Bereich ziehen würden.

### **5.1.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet**

Das vorgesehene Sondergebiet leitet sich aus dem erläuterten städtebaulichen Konzept ab. Die Definition des Sondergebietes orientiert sich an den Vorgaben, die der § 10 (4) BauNVO für Ferienhausgebiete vorsieht. Um dies zu verdeutlichen, wird diese Rechtsgrundlage direkt in den Bebauungsplan übernommen. Desweiteren wird klarstellend geregelt, dass auch sonstige Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Ferienhausgebietes zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes und der Freizeitgestaltung dienen. Dies rundet das Nutzungsspektrum und die erwünschten Möglichkeiten der Nutzungsmischung sinnvoll ab. Einschränkend wird jedoch festgesetzt, dass diese Anlagen und Einrichtungen nicht wesentlich störend sein dürfen, so dass ein vergleichsweise hohe Schutzanspruch gegen Immissionen besteht, der auch zur erwünschten Ruhe innerhalb des Ferienhausgebietes beiträgt.

Konkret sind solche Nutzungen als zulässig definiert worden, die üblicherweise in eine Ferienhausgebiet ihren Standort finden sollen. Die Liste zulässiger Nutzungen wurde aus der einschlägigen Kommentierung der Baunutzungsverordnung hergeleitet und kann demnach als rechtssicher angesehen werden.

Neben den begriffsbestimmenden Ferienhäusern sind auch Ferienwohnungen zulässig. Dieser Festsetzung liegt die Intention zugrunde, dass z.B. in dem mit einem Zeltdach geplanten Einzelbaukörper auch mehrere kleinere Ferienwohnungen untergebracht werden könnten.

Im Sinne der Nutzungsmischung werden analog zu dem Mischgebiet die Mehrzahl der dort zulässigen Nutzungen auch innerhalb des Sondergebietes zugelassen, wenn sie mit der Nutzung des Sondergebietes verträglich sind und demnach nicht wesentlich stören. Dieser Festsetzung liegt der Gedanke zugrunde, dass im Rahmen einer langfristigen Umstrukturierung des Geländes auch die Möglichkeit besteht, dass das Strandcafé Kürten in der jetzigen Form nicht weiter betrieben wird, jedoch trotzdem bestimmte Mischnutzungen innerhalb des Sondergebietes untergebracht werden sollen, solange das Strandcafé Kürten noch besteht. Ein Zugriff auf das entlang der K11 festgesetzte Mischgebiet ist aufgrund des

dortigen Parkplatzes nicht möglich, so lange das Strandcafe Kürten in der jetzige Form weiterbetrieben wird.

Im Rahmen einer kleinteiligen Nutzungsmischung innerhalb des Sondergebietes wird an einen Laden, z.B. in Form eines Kiosks oder einer Verkaufsstelle für Backwaren gedacht, die für die Ferienhausbewohner eine eingeschränktes Warenangebot anbieten könnten.

Schank- und Speisewirtschaften sollen zulässig sein, um bei einer möglichen Aufgabe des Strandcafes Kürten eine gastronomische Einrichtung vor Ort aufrechterhalten zu können.

Auch nicht störende Handwerksbetriebe, wie z.B. ein Friseursalon könnten zu einer gewissen Grundversorgung beitragen.

Bei der Zulassung von Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen wird an ein Büro für einen Verwalter oder an Haus- und Wartungspersonal der Anlage gedacht.

Die Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung werden als zulässig festgesetzt, um dem Ferienhausgebiet dienende, kleinteilige Nutzungen unterbringen zu können.

Bei der Festsetzung von Räumen für der Gesundheit dienenden, freien Berufe wird z.B. an einen Massagepraxis gedacht.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen ebenfalls innerhalb des Sondergebietes zulässig sind. Hier wird die Zulässigkeit aber an den verursachten Bedarf gebunden, so dass keine größeren Anlagen möglich sind und nicht durch das Abstellen z.B. von Wohnmobilen während des Winterhalbjahres zweckentfremdet werden dürfen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

In allen Baugebieten wird als GRZ ein Maß von 0,4 festgesetzt. Zusammen mit den Regelungen nach § 19 BauNVO für Stellplätze, Garagen und bauliche Nebenanlagen wird so eine Gesamtversiegelung des Geländes von 60 % ermöglicht. Damit sichert diese Festsetzung die erwünschte bauliche Dichte, die durch das städtebauliche Konzept vorgegeben ist. Mit Grund und Boden wird demnach sparsam umgegangen.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die festgesetzte GFZ von 0,8 korrespondiert mit den Festsetzungen von 0,4 für die GRZ und mit der Zahl von zwei zulässigen Vollgeschossen. Auch mit dieser Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung, die das städtebauliche Konzept vorgibt, eindeutig fixiert.

### **5.2.3 Höhenentwicklung**

Auf Grundlage der bestehenden Baulichkeiten und des als Ferienhaus vorgesehenen Bautyps der HRS Architekten aus Wuppertal werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß im Bebauungsplan fixiert.

Zur differenzierten Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Ferienhausgebietes werden hier auch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen in den Bebauungsplan übernommen. Durch diese Festsetzungen soll das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes gesichert werden.

### **5.3 Bauweise**

Um die bestehende und aus dem städtebaulichen Entwurf hervorgehende, aufgelockerte Baustruktur zu sichern, wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufelder in Form von Baugrenzen gesichert, die auf das Erschließungskonzept, wie es im städtebaulichen Entwurf vorgesehen ist, abgestellt sind.

### **5.5 Straßenverkehrsflächen**

Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes werden schmale Streifen an Straßenverkehrsflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird die Kreisverwaltung gebeten, zu prüfen, ob diese Flächen, die sich bisher auf privatem Gelände befinden, noch für einen Ausbau der K11 benötigt werden. Wenn nicht, werden sie bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in die anliegenden Baugebiete integriert.

### **5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen**

Die geplanten befahrbaren Wege innerhalb des Sondergebietes tragen privaten Charakter und werden als entsprechende Flächen, die später über private Dienstbarkeiten gesichert werden, in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Erschließung geht nicht in die öffentliche Baulast und Verkehrssicherungspflicht der Stadt Hückeswagen über.

### **5.7 Grünflächen**

Der Uferstreifen der Bever, der außerhalb des höchsten Stauniveaus liegt und dem Wupperverband gehört, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Bebauungsplan übernommen.

Klarstellend wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Grünflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung zulässig ist. Die genaue Ausgestaltung des Weges bleibt der Objektplanung überlassen.

In Verlängerung der östlichen Grenze des sich südlich an das Plangebiet anschließenden

Wochenendhausgebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Diese Flächen sind eigentumsmäßig dem Sondergebiet zugeordnet. Sie ist aus Gründen der in der Örtlichkeit vorhandenen Topographie nicht für eine öffentliche Nutzung in Form eines Weges geeignet.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Der Standort ist durch den Kreisverkehrsplatz und den Weg zur Bever stark frequentiert und stellt eine „Visitenkarte“ zum Plangebiet dar. Auch um die gestalterische Einheit der Gebäude innerhalb des Sondergebietes zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, insb. aus der Fernsicht zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen) in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen werden einerseits so gewählt, dass noch gewisse Gestaltungsspielräume bei der konkreten Ausführung der Hochbauten ermöglicht werden, andererseits aber die der exponierten Lage des Vorhabens gerecht werdende Gestaltung gesichert wird.

Als prägende Gestaltelemente gelten die Gestaltung der Außenwandflächen und die Ausformung der Dachlandschaft. Die Gestaltung der Außenwandflächen zielt auf einen freundlich- harmonischen, gut proportionierten Gesamteindruck ab. Die dunklen Dachflächen gehen auf die regional typische Dachgestaltung ein. So soll die Anmutung der traditionellen Schieferdeckung gestalterisch zitiert werden.

Alle gestalterischen Festsetzungen werden aus dem städtebaulichen Konzept und den Empfehlungen der HRS Architekten, die mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt sind, übernommen.

## **7. Auswirkungen und Kosten der Planung**

Im Rahmen der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hückeswagen keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Grundstücksneuordnung auf privatrechtlicher Ebene erfolgen wird.

Köln, den 20.04.2009  
gez. Stefan Haase