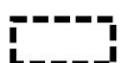
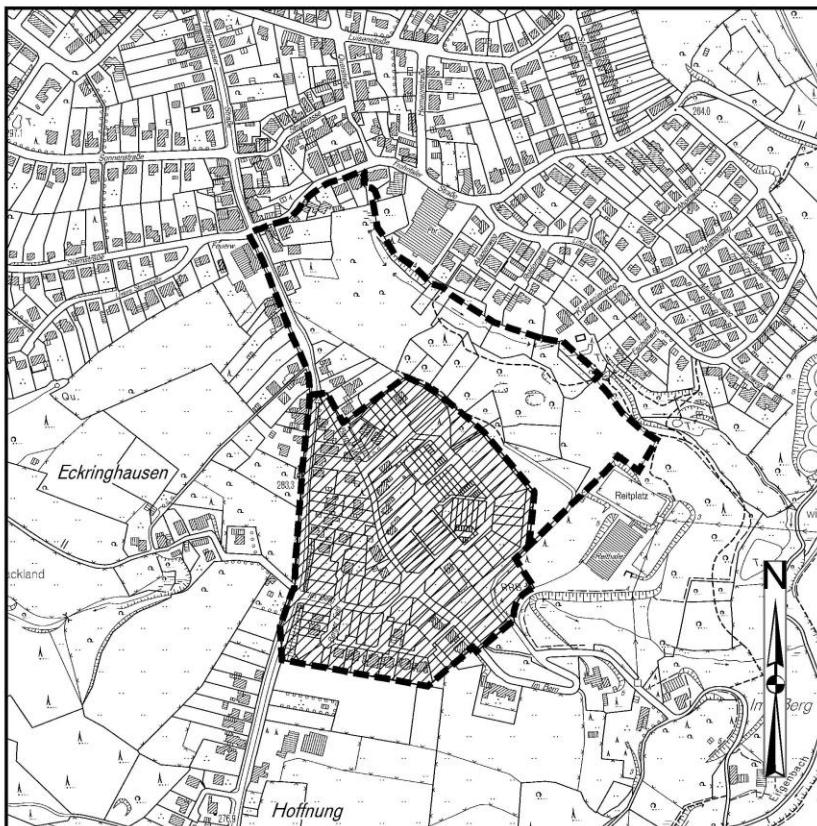


# BEGRÜNDUNG

zur  
**3. vereinfachten Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“**  
**der Stadt Wermelskirchen**

Stand: Satzungsbeschluss



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 11 A/B "Hilfringhauser Straße"



Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 11 A/B "Hilfringhauser Straße"



# **Inhaltsverzeichnis**

## **Teil I - Allgemeiner Teil -**

- 1. Erfordernis zur Aufstellung und allgemeine Ziele**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Bisheriges Planverfahren**
- 3.1 Gerichtliche Einigung zwischen Eifgenblick und der Stadt**
- 4. Begründung der Planinhalte**
  - 4.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen
  - 4.2 Einzel- und Doppelhäuser und die Verschiebung der Baugrenzen
  - 4.3 Veränderungen der gestalterischen Festsetzungen
  - 4.4 Öffentlicher Spielbereich der Kategorie „C“
- 5. Umweltprüfung und landschaftspflegerischer Begleitplan**
- 6. Artenschutzprüfung**
- 7. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange**
  - 7.1 Versorgung
  - 7.2 Schmutzwasserentsorgung
  - 7.3 Regenwasserversickerungsflächen
- 8. Fachplanung und Gutachten**
- 9. Aufhebung bestehenden Planrechts**

## **Teil II - Umweltbericht**

- 10. Hinweis zum Umweltbericht**

## **Teil I - Allgemeiner Teil -**

### **1. Erfordernis zur Aufstellung und allgemeine Ziele**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ ist seit dem 18.05.2006 rechtsverbindlich und Grundlage für die Realisierung eines **Wohngebietes** im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Wermelskirchen.

Der überwiegende Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hilfringhauser Straße“ behält über die 3. vereinfachte Änderung hinaus seinen rechtsverbindlichen Bestand. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung kenntlich gemacht.

Die Begründung der 1. Änderung des BP 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ behält in allen Fachbelangen ihre Gültigkeit. Die textlichen und gestalterischen Festsetzungen wurden den vorgenommenen vereinfachten Veränderungen entsprechend angepasst. Die Grundzüge der Festsetzungen werden nicht berührt.

Der Erschließungsträger „**Eifgenblick GmbH**“ hatte 2008 einen Antrag auf Änderung einiger Bebauungsplaninhalte gestellt, um eine bessere Vermarktbarkeit der Baugrundstücke zu erreichen. Die Vergangenheit hatte gezeigt, dass eine Reihenhausbebauung durch Bauwillige nicht mehr nachgefragt wurde.

Ziel der Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, eine größere Flexibilität bei der Vermarktung des Wohngebietes zu erreichen, ohne die Grundzüge der Planung zu gefährden. Insofern beziehen sich die Änderungen im Wesentlichen auf folgende Themenbereiche:

- Die ausgewiesene Reihenhausbebauung innerhalb des Straßenrings „Im Mühlengrund“ soll durch die geänderte Anordnung der Baugrenzen, jetzt **Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser** ermöglichen.
- Im Bereich zwischen „Berger Weg“ und „Im Berg“ werden **Abweichungen von den bestehenden Baugrenzen** bei den bereits entstandenen Neubauten korrigiert.
- Von der **festgesetzten Firstrichtung** wird in dem Fall befreit, wenn die Änderung durch den Einsatz von solartechnischen Einrichtungen oder durch besondere städtebauliche Argumente (geänderter Grundstückszuschnitt o. ä.) begründet wird.
- Die **textlichen Festsetzungen** erhalten leichte Korrekturen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung kann die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ angepasst werden, denn die Grundzüge der Planung „**Allgemeines Wohngebiet**“ werden durch die angestrebten Veränderungen nicht berührt.

Im Teilgebiet 2 / Straßenring „Im Mühlengrund“ werden größere Baugrundstücke entstehen, die nunmehr mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können. Die ursprünglich vorgesehene Reihenhausbebauung auf kleineren Grundstückseinheiten entfällt.

Im Bereich zwischen „Berger Weg“ und „Im Berg“ werden Abweichungen von den bestehenden Baugrenzen bei den bereits entstandenen Neubauten und den noch unbebauten Baugrundstücken leicht korrigiert.

Das Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung erfasst den südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, östlich der Hilfringhauser Straße.

### **3. Bisheriges Planverfahren**

Auf Grund der erforderlichen Artenschutzprüfung auch im Baugenehmigungsverfahren aller Neubauten wurde das Plangebiet des Änderungsbereiches entsprechend angepasst. Hierzu wurde der erneute Aufstellungsbeschluss an den Offenlagebeschluss gekoppelt.

- Der Offenlagebeschluss erfolgte im StuV am 12.09.11 und Rat am 17.10.11.
- Die Offenlage wurde in der Zeit vom 02.11.11 bis zum 06.12.11 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss und die Abwägung zur 3. vereinfachten Änderung konnten seit 2012 nicht gefasst werden, da eine Einigung über die Anpassung des städtebaulichen Vertrages zwischen Eifgenblick und der Stadt herbeigeführt werden musste.

### **3.1 Gerichtliche Einigung zwischen Eifgenblick und der Stadt**

Der Rat der Stadt hat für den Bereich „Hilfringhausen“ den Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 A/B zur Realisierung eines neuen Wohnbaugebietes am 26.03.2001 als Satzung beschlossen.

Grundlage für die Umsetzung, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wermelskirchen und der Eifgenblick GmbH&Co.KG, der am 20.01.2005 abgeschlossen wurde.

Im Rahmen der Vertragsabwicklung ergaben sich divergierenden Rechtsauffassungen zwischen der Stadt und der Eifgenblick. Die unterschiedlichen Positionen bezogen sich darauf, welche Vertragspartner wann welche Kosten zu tragen hatten. Da zahlreiche Einigungsversuche über mehrere Jahre keinen Erfolg brachten, hat Eifgenblick am 18.12.2013 Klage gegen die Stadt Wermelskirchen eingereicht.

Gegen die gemeinsam angestrebte 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ hatte die Anwaltskanzlei der Eifgenblick in der Offenlage eine schriftliche Stellungnahme/Anregungen am 29.11.2011 vorgelegt, denn die durch die Änderung des Planrechts notwendigen Änderungen des städtebaulichen Vertrages, ergaben divergierende Rechtsauffassungen, die nicht im Vorfeld geklärt werden konnten und zur o.g. Klage führten.

Die Abwägung aus der Offenlage und der daraus resultierende Satzungsbeschluss der 3. vereinfachten Änderung konnten somit seit 2012 nicht gefasst werden, denn die eingereichte Klage war im Ergebnis abzuwarten.

Aufgrund der Komplexität des Sachverhalts, der teils schwierigen Rechtsfragen sowie im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung erschien dem zuständigen Richter am Verwaltungsgericht Köln die Durchführung eines Güterrichterverfahrens sinnvoll. Das Güterrichterverfahren ist ein freiwilliges, von dem eigentlichen Klageverfahren losgelöstes Verfahren zur Konfliktbewältigung im Rahmen eines Güteversuchs. Die Beteiligten haben dabei die Möglichkeit, mit Unterstützung des Güterrichters eine ihren individuellen Interessen angepasste Konfliktlösung zu erarbeiten.

Der Rat der Stadt hat am 03.08.2015 Vorschläge für einen Vergleich mit der Eifgenblick beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde am 01.09.2015 ein Vergleich geschlossen, den der Rat der Stadt am 28.09.2015 genehmigt hat.

Punkt 5 des Vergleichs sieht vor, dass die Anregungen zu der in der Aufstellung befindlichen 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ von der Eifgenblick bis zum 30.09.2015 schriftlich zurück zuziehen ist.

Diese Stellungnahme/Anregung wurde am 01.10.2015 zurückgezogen und hat somit keine Relevanz in der Abwägung zur 3. Vereinfachten Änderung.

Durch die 3. vereinfachte Änderung werden im Teilgebiet 2 / Straßenring „Im Mühlengrund“ größere Baugrundstücke entstehen, die nunmehr mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können. Die ursprünglich vorgesehene Reihenhausbebauung auf kleineren Grundstückseinheiten entfällt. Der Neuzuschnitt der Baugrundstücke wurde am 30.01.2012 dem Rat der Stadt mit der Drucksache-Nr. 2261/2012 unter Grundstücksangelegenheit „Änderung der Grundstückszuschnitte im Baugebiet Hilfringhausen/Kaufpreis“ erläutert und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Stadt wird die städtischen Grundstücke jetzt zügig vermarkten, denn die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland ist groß und das bisherige Verkaufshemmnis der Bauträgerbindung ist im Rahmen des Vergleichs entfallen.

#### 4. Begründung der Planinhalte

Der äußere Straßenring „Im Mühlengrund“ bleibt mit den rechtsverbindlichen Straßenbegrenzungslinien bestehen. Im Kernbereich wurde die Erschließungsplanung vom Büro ISA-PLAN im Februar 2011 den geänderten Voraussetzungen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung angepasst. Die zentrale Ausrichtung der Erschließungs- und Wegeverbindungen bleibt bestehen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die bisherigen Reihenhausriegel können entfallen.

Im Bereich zwischen „Berger Weg“ und „Im Berg“ werden **Abweichungen von den bestehenden Baugrenzen** bei den bereits entstandenen Neubauten und den freien Baufenstern korrigiert.

Von der **festgesetzten Fristrichtung** wird in dem Fall befreit, wenn die Änderung durch den Einsatz von solartechnischen Einrichtungen oder durch besondere städtebauliche Argumente (geänderter Grundstückszuschnitt o. ä.) begründet wird.

Die **textlichen Festsetzungen** erhalten leichte Korrekturen.

Das Grundprinzip des Wohngebietes mit seinen Erschließungsachsen, den Regenversickerungsflächen, den Kinderspielplätzen, den ökologischen Ausgleichsflächen und den Lärmschutzfestsetzungen wird nicht verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ möglich ist.

##### 4.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen

Die bisher im Straßenring „Im Mühlengrund“ befindliche öffentliche Grünfläche beinhaltete alle Erschließungsanlagen und die Kinderspielfläche der Kategorie „C“.

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung wird deutlicher in den Zuordnungen differenziert.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Bereiche wird in Form einer Mischfläche (Betonpflaster) in einer Breite von 5,00 m ausgeführt. Der Einmündungsbereich zum „Berger Weg“ hat ein vorgelagertes Pflanzbeet, das mit seinen Baumstandorten eine Torwirkung erzielt.

Im Verlauf der internen Erschließung sind öffentliche Stellplätze mit Begleitgrün und Baumstandorte im Wechsel zusätzlich in einer Breite von 2,00 m als Längsparkplätze angeordnet. Die Baumstandorte erfüllen gleichzeitig den Zweck des erforderlichen ökologischen Ausgleichs. Die zentrale Platzsituation schafft eine Wendemöglichkeit und weitere öffentliche Stellplätze.

Von hieraus knüpft ein internes öffentliches Fußwegenetz an den umlaufenden Straßenring, die angegliederten Wohnbereiche und die angrenzenden Wald- und Grünflächen an.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die bisherigen Reihenhausriegel können entfallen.

Die Entwicklung dieses Neubaugebietes basiert ursprünglich auf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ aus den Jahren von 1988-2001. Die Parzellierung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrundstücke wurden auf dieser Grundlage vorgenommen. Die hierfür erforderliche Umlegung wurde 2003 abgeschlossen. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ war Basis der Ausführungsplanung für den Straßenbau und den städtebaulichen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der Eifgenbick GmbH von 2005.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ berührt nicht die Grundzüge der bisher rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung. Das

bedeutet, dass die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien für die Haupterschließung dieses Neubaugebietes, seit 2001 nicht verändert wurden und nicht verändert werden können, da sie der rechtskräftige Umlegungsplan zu Grunde liegen.

Die vorliegende Ausführungsplanung für den Straßenausbau von ISA-Plan/Eifgenblick seit 2005, wurde für den Bereich des Straßenrings „Im Mühlengrund“ für die bisherige Reihenhausbauung 2011 erneuert. Nur hier wurden die Straßenbegrenzungslinien entsprechend der Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung den erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen angepasst.

Die genannten Hinweise des **Sachgebietes Kreisstraßen und Verkehrslenkung, der Kreispolizeibehörde** wurden im Rahmen der Abwägung wie folgt behandelt:

Verkehrsberuhigte Bereiche: Es ist beabsichtigt, die Beschilderung der Straßenflächen nicht als verkehrsberuhigte Bereiche, sondern als Tempo 30 Zone auszuführen.

Straßenbreite: Die Straßenbreiten sind aufgrund der ursprünglichen Planung vorgegeben und sind entsprechend den Richtlinien für Wohngebiete ausreichend.

Fußwege: Die Fußwege werden im Rahmen der Beschilderung auch für Radfahrer freigegeben.

Wendeflächen: Die Nutzung der Wendeflächen durch das Abfallunternehmen wird mit der Firma Revea besprochen. Die detaillierten Straßenbereiche werden dem Unternehmen vorgestellt.

Die genannten Hinweise werden entsprechend der Abwägung in die Ausführungsplanung aufgenommen.

Die genannten Anregungen und Bedenken von **Straßen NRW** wurden im Rahmen der Abwägung wie folgt behandelt:

Der Rat der Stadt hat am 28.09.2015 den Vergleich zwischen der Stadt Wermelskirchen und der Eifgenblick genehmigt. Im Beschluss heißt es:

„Die Eifgenblick sichert zu, in den nächsten Tagen die erforderlichen Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes zu beginnen und bis Mitte des Jahres 2016 fertigzustellen.“

Hierzu gehören alle von Straßen NRW oben angesprochenen Erschließungsmaßnahmen, sodass die zurzeit aktuelle und rechtsverbindliche Verwaltungsvereinbarung VB 1325 jetzt kurzfristig, in den nächsten Monaten bis Mitte 2016 umgesetzt wird.

Den Bedenken zur 3. vereinfachten Änderung in Verbindung mit dem Vergleichsbeschluss und der Verwaltungsvereinbarung VB 1325, wird umfassend Rechnung getragen.

## 4.2 Einzel- und Doppelhäuser und die Verschiebung der Baugrenzen

Die Anordnung der Baugrenzen für die Einzel- und Doppelhausbebauung innerhalb des Straßenrings „Im Mühlengrund“ wird durch große Baufenster definiert, die noch keine Grundstückseinteilung haben.

Der Neuzuschliff der Baugrundstücke wurde am 30.01.2012 dem Rat der Stadt mit der Drucksache-Nr. 2261/2012 unter Grundstücksangelegenheit „Änderung der Grundstückszuschnitte im Baugebiet Hilfringhausen/Kaufpreis“ erläutert und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ist für eine maximal II-geschossige Bebauung ausgelegt.

Im Bereich zwischen „Berger Weg“ und „Im Berg“ werden Abweichungen von den bestehenden Baugrenzen bei den bereits entstandenen Neubauten und den noch unbebauten Baugrundstücken leicht korrigiert.

Von der festgesetzten Firstrichtung wird in dem Fall befreit, wenn die Änderung durch den Einsatz von solartechnischen Einrichtungen oder durch besondere städtebauliche Argumente (geänderter Grundstückszuschnitt o. ä.) begründet wird.

#### 4.3 Veränderungen der gestalterischen Festsetzungen

Auf Grund der Erfahrungen der „Eifgenblick GmbH“ mit den Bauherren und den Anforderungen an die gestalterischen Festsetzungen, wurden diese überarbeitet und ergänzt. Zu folgenden Themenbereichen wurden die rechtsverbindlichen „gestalterischen Festsetzungen“ im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung angepasst.

Im Teil II / Pkt. 1.1

**Untergeordnete Nebenanlagen** im Sinne des § 14 (1) BauNVO:

Im Plangebiet sind Gerätehäuser bis zu einer max. Größe von 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum und Kleintierställe bis zu einer max. Größe von 5 m<sup>3</sup> umbauten Raum, im Einzelfall auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Dachform bzw. Dachneigung wird hierfür nicht festgesetzt.

Nicht zulässig sind aber straßenseitig zugeordnete Standorte in Vorgärten, außer Müllboxen.

Im Teil II / Pkt. 1.2

**Garagen und Stellplätze** sind im Einzelfall auch außerhalb der dafür festgesetzten Bereiche sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Standort baurechtlich zulässig ist und besonders städtebaulich und funktionell begründet werden kann.

Im Teil III / Pkt. 1.1

Die Abweichungen von den **festgesetzten Dachformen** Sattel- und Pultdach (SD/PD) als Flachdach (FD) wurden nicht vorgenommen, da dies dem Grundgedanken widerspricht, in diesem Baugebiet eine siedlungstypische Dachlandschaft mit den entsprechenden steileren Dachneigungen umzusetzen. Eine Ausnahme und Befreiung kann allenfalls mit einer besonderen städtebaulichen oder funktionalen Notwendigkeit begründet werden. Ansonsten gelten nach wie vor die Festsetzungen gem. 1.1.

Im Teil III / Pkt. 1.2

Dem Wunsch zur Änderung der **festgesetzten Dachneigung** für Pultdächer auf mind. 15° wurde ebenfalls nicht nachgegangen, da dies dem Grundgedanken in diesem Baugebiet eine siedlungstypische Dachlandschaft mit den entsprechenden steileren Dachneigungen umzusetzen, widerspricht. Eine Ausnahme und Befreiung kann allenfalls mit einer besonderen städtebaulichen oder funktionalen Notwendigkeit begründet werden.

Ansonsten gelten nach wie vor die Festsetzungen gem. 1.2.

Im Teil III / Pkt. 1.7.1.

Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit einem Mineralputz zu versehen.

Jetzt wurde bei **Außenwandgestaltung und Materialien** folgendes ergänzt:

**Ausnahmsweise** sind helle, nicht glänzende **Klinker oder Handformsteine** in dem für geputzte Außenwandflächen vorgegebenen Farbspektrum (Weiß sowie Grau- und Beigetönen nur helle Pastelltöne sowie natürliche Materialfarben) zulässig.

Im Teil III / Pkt. 1.7.2

Die **Farbgestaltung** der Außenwände soll immer noch den Grundzügen der bestehenden Festsetzungen entsprechen. Lediglich der prozentuale Anteil soll auf 75% der hellen Flächenanteile gesenkt werden. In diesem Rahmen ist bis zur Rechtskraft der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes eine entsprechende Befreiung möglich. Eine ersatzlose Streichung erfolgt nicht.

Im Teil III / Pkt. 1.8.1

Die Festlegung der **Fensterformate** ist in der städtebaulichen Bedeutung nachrangig und wurde bereits bei den ausgestellten Baugenehmigungen großzügig bewertet.

Insofern wurde bisher mit Befreiungen gearbeitet. Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung wird diese Festsetzung insgesamt aufgehoben.

Im Rahmen einer 3. vereinfachten Änderung kann die rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ an die gewünschten Veränderungen angepasst werden, denn die Grundzüge der gestalterischen Festsetzungen wurden durch die angestrebten Ergänzungen nicht berührt.

#### **4.4 Öffentlicher Spielbereich der Kategorie „C“**

Im Spielplatzrahmenplan für das gesamte Stadtgebiet ist die Fläche des Kleinkinderspielplatzes „Kategorie C“ für das Neubaugebiet BP 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ festgelegt und soll ein größeres Wohnumfeld bedienen.

Der Standort wird jedoch geringfügig verändert, um entsprechend der neuen Baugrenzen für die Einzel- und Doppelhausbebauung eine zentrale Lage zu erreichen und um eine optimale Grundstücksparzellierung für die umliegenden Einfamilienhäuser zu ermöglichen.

Die Eifgenblick errichtet den geplanten Spielplatz auf der Grundlage des Entwurfes Berkey. Die Ausstattung mit Spielgeräten erfolgt nach Absprache mit den zukünftigen Anwohnern und den Fachämtern der Stadt.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die allgemeine Diskussion zum Spielplatzrahmenplan geführt werden und ein Verzicht der Kleinkinderspielplätze generell beschlossen werden, muss in jedem Einzelfall im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die Folgenutzung neue definieren und das nach BauGB übliche Verfahren angewandt werden. Hierzu gehören dann die Überprüfung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ebenso, wie die Festlegung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

### **5. Umweltprüfung und Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Eine **Umweltprüfung** ist auf Grund der Flächengröße des geplanten Wohngebietes nicht erforderlich.

Da die Flächenausweisungen aller Festsetzungen unverändert bleiben und ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird, bleibt der ursprüngliche **landschaftspflegerische Begleitplan** mit seiner Bilanzierung und dem ermittelten **ökologischen Ausgleich** in seiner Fassung zur rechtverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B bestehen.

### **6. Artenschutzprüfung**

Im Rahmen der aktuellen Abstimmungen mit dem Kreis zur **Artenschutzprüfung** - auch für die anstehenden Baugenehmigungsverfahren - wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ (gesamtes Plangebiet BP 11 A/B) die Artenschutzprüfung nachgeholt und schließt somit die 3. vereinfachte Änderung mit ein.

Bestehende Festsetzungen für Maßnahmen zur Entwicklung und Landschaft bleiben unverändert. Auch die im landschaftspflegerischen Begleitplan verfassten Vermeidungs- und bauzeitlichen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht von der 3. vereinfachten Änderung betroffen.

In der vorliegenden Artenschutzprüfung wird untersucht, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden und aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig werden könnte.

Im Rahmen der örtlichen Begehung wurde als Zufallsbeobachtung die planungsrelevante Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) im Plangebiet jagend beobachtet. Weiterhin konnten im näheren Umfeld des Plangebietes die planungsrelevanten Arten Graureiher (*Ardea cinerea*)

und Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Rotmilan (*Milvus milvus*) gesichtet werden. Darüber hinaus wurden häufige und verbreitet vorkommende Singvogelarten festgestellt.

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf Grundlage der vor Ort erfassten Biotopestrukturen, der Abfrage des Fachinformationssystems „Planungsrelevante Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 4809 (Remscheid) sowie einer Auswertung naturschutzfachlicher Angaben des Landschaftsplans und des landesweiten Biotopkatasters der Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz in Hinblick auf faunistische Vorkommen. Potentielle Hinweise aus bestehenden Fachplanungen (landschaftspflegerische Begleitpläne) werden ebenfalls berücksichtigt.

Relevante Wirkfaktoren sind überwiegend bauzeitlich durch Lärm- / Lichtimmissionen und visuelle Störwirkungen gegeben. Anlagebedingt kommt es zu einer dauerhaften Überformung und Versiegelung von vorwiegend ruderal geprägten Offenlandbereichen. Betriebsbedingt sind ebenfalls Lärm- / Lichtimmissionen und visuelle Störwirkungen gegeben. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten werden nicht in Anspruch genommen. Nahrungs- und Jagdhabitatem unterliegen, soweit diesen keine essentielle Bedeutung zukommt, nicht den besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG **nicht** berührt werden und das Vorhaben aus Sicht des Artenschutzrechts als zulässig eingestuft werden kann. Eine vertiefende Prüfung (**Stufe II**) oder Ausnahmeverfahren (**Stufe III**) nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind **nicht** erforderlich.

Unabhängig von der geprüften Betroffenheit vorkommender planungsrelevanter Arten sind die gesetzlichen Vorgaben z.B. bzgl. Gehölschnittzeitraum (von Oktober bis einschließlich Februar) zu berücksichtigen und die im LBP genannten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Die Artenschutzprüfung ist der Begründung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ beigefügt.

## 7. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

### 7.1 Versorgung

Das Plangebiet kann über die umgebenden Straßen an das öffentliche Wasser- und Energieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Ausführungsplanung ist mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### 7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung wird der bestehenden öffentlichen Schmutzwasserpumpstation am Tiefpunkt des Plangebietes zugeführt.

### 7.3 Regenversickerungsflächen

Das anfallende Regenwasser wird im freien Gefälle der zentralen Fläche für die Regenwasserversickerung zugeführt. Die Grundstücke der Teilgebiet 1 werden nicht dort angeschlossen, denn hier ist eine private Regenversickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen (MRV).

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Regenwasserversickerung sind von der vereinfachten Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert in ihrer Festsetzung. Die technische Planung wurde vom Fachplaner mit den Fachabteilungen der Stadt abgestimmt.

## **8. Fachplanung und Gutachten**

Die bestehenden Fachgutachten zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ sind Anlage der Begründung und haben Bestand.

- Dipl.-Ing. Knebel, Wuppertal / Dezember 1992  
Landschaftspflegerischer Begleitplan  
Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- ECO Umweltmanagement GmbH, Köln / Juli 1997  
Hydrogeologisches Gutachten  
Regenbewirtschaftungssystem
- Dipl.-Ing. Haaken, Hammermann, Solingen / Februar 2007  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bau der Ablaufleitungen aus dem Regenüberlaufbecken
- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Overath / April 1999  
Schalltechnische Bearbeitung
- ISA-PLAN Ingenieure GmbH, Leverkusen / Februar 2011  
Erschließungsplanung

Der äußere Straßenring „Im Mühlengrund“ bleibt mit den rechtsverbindlichen Straßenbegrenzungslinien bestehen. Im Kernbereich wurde die Erschließungsplanung vom Büro ISAPLAN den geänderten Voraussetzungen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung angepasst.

## **9. Aufhebung bestehenden Planrechts**

Nach Satzungsbeschluss der 3. vereinfachten Änderung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“ im südlichen Teilbereich durch die dann rechtskräftige 3. vereinfachte Änderung ersetzt.

## **Teil II - Umweltbericht -**

### **10. Hinweis zum Umweltbericht**

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 A/B „Hilfringhauser Straße“ beinhalteten **keine Umweltberichte** als Teil II der Begründung.

Die 3. vereinfachte Änderung begründet keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keinen Umweltbericht, da die Grundzüge der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B mit der Festsetzung eines „**Allgemeinen Wohngebietes**“ nicht berührt werden.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes bewertet und behandelt worden. Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Alle sonstigen umweltbezogenen Daten sind aus folgenden Fachgutachten zu entnehmen:

- **Landschaftspflegerischer Begleitplan** zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“.
- **Schalltechnische Bearbeitung** zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“.
- **Artenschutzprüfung** für das Plangebiet der 2. Änderung und der 3. vereinfachten Änderung.

Wermelskirchen, den .....  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Dr.-Ing. André Benedict Prusa  
Technischer Beigeordneter

### **Anlage zur Begründung:**

- Dipl.-Ing. S. Berkey, Wermelskirchen / Juli 2011  
**Artenschutzprüfung** zur 2. Änderung und zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B „Hilfringhauser Straße“