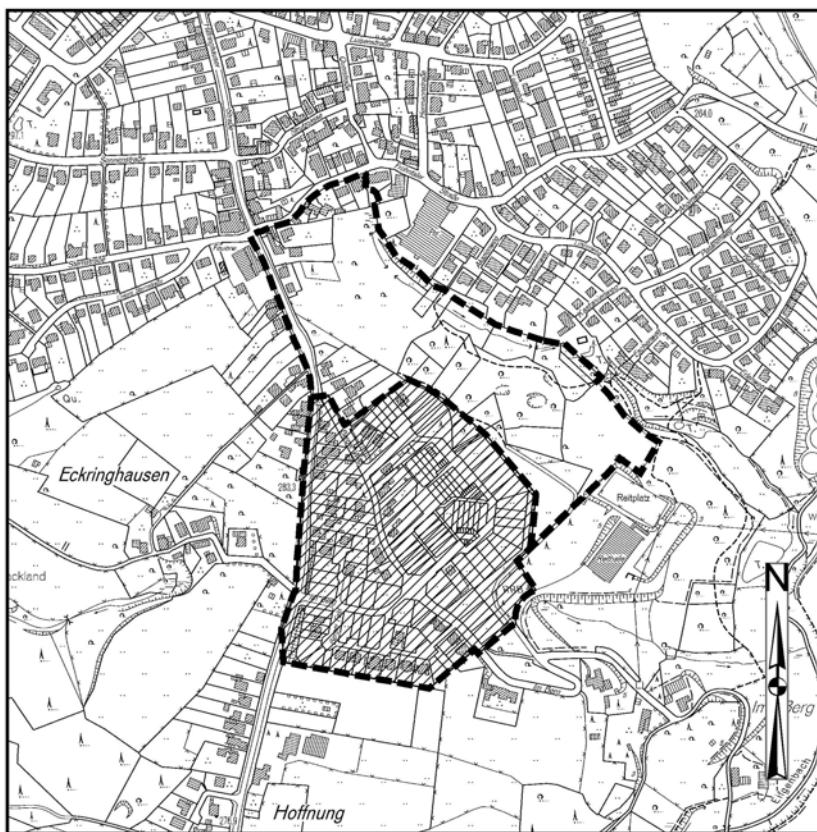


BEGRÜNDUNG

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

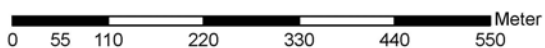
Stand: Entwurf
Offenlagebeschluss



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**
- 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 -

- 1. Kurzdarstellung der Planinhalte und Ziele**
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen**
 - 2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung
 - 2.1.1 Lärmimmissionen
 - 2.1.2. Schadstoffimmissionen
 - 2.2 Schutzgut Tier, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgut Klima, Luft
 - 2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante, Status-Quo-Prognose)**
- 4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten**
- 5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
- 7. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

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 Änderung hinaus seinen rechtsverbindlichen Bestand. In der Planzeichnung ist der 3. vereinfachte Änderungsbereich kenntlich gemacht.

Die Begründung des BP 11 A/B 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**“ hat einen Antrag auf Änderung einiger Bebauungsplaninhalte 2008 gestellt, um eine bessere Vermarktbarkeit der Baugrundstücke zu erreichen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass eine Reihenhausbauung durch Bauwillige nicht mehr nachgefragt wird.

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 vereinfachten Änderungen im Wesentlichen auf folgende Themenbereiche:

- Die ausgewiesene Reihenhausbauung innerhalb des Straßenrings „Im Mühlenfeld“ 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.

Insgesamt erfolgte diese Vorgehensweise in enger Abstimmung mit den Projektbeteiligten (Eifgenblick/Stadt Wermelskirchen), zumal das Gelingen der weiteren Entwicklung des Baugebietes in beiderseitigem Interesse liegt.

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 „**Wohngebiet**“ werden durch die angestrebten Veränderungen nicht berührt.

Im Teilgebiet 2 / Straßenring „Im Mühlenfeld“ werden größere Baugrundstücke entstehen, die nunmehr mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können. Die ursprünglich vorgesehene Reihenhausbauung 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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im StuV am 08.11.2010 und Rat am 13.12.2010.

Die Bearbeitung der vereinfachten Änderungen wurde in enger Abstimmung mit der Eifgenblick GmbH umgesetzt.

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

Die Begründung mit Umweltbericht des BP 11 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.

4. Begründung der Planinhalte

Auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die neuen Überlegungen zwischen der Stadt und der Eifgenblick GmbH abgestimmt.

Der äußere Straßenring „Am Mühlenfeld“ bleibt mit den rechtsverbindlichen Straßenbegrenzungslinien bestehen. Im Kernbereich wurde die Erschließungsplanung vom Büro ISAPLAN 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 Reihenhauseriegele 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 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.

Das Grundprinzip des Wohngebietes mit seinen Erschließungsachsen, den Regenversickerungsflächen, den Kinderspielflächen, 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 „Am Mühlenfeld“ befindliche öffentliche Grünfläche beinhaltet 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 Reihenhauseriegel können entfallen.

4.2 Einzel- und Doppelhäuser und die Verschiebung der Baugrenzen

Die Anordnung der Baugrenzen für die Einzel- und Doppelhausbebauung innerhalb des Straßenrings „Am Mühlenfeld“ wird durch große Baufenster definiert, die noch keine Grundstückseinteilung haben. Somit besteht die größtmögliche Flexibilität zur Vermarktung entsprechend der Kundenwünsche zur Lage und Art der zukünftigen Wohnbebauung.

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 bisherigen Erfahrungen der „Eifgenblick GmbH“ mit den Bauherren und den Anforderungen an die gestalterischen Festsetzungen, wurden diese in Abstimmung mit der Stadtplanung überarbeitet und ergänzt. Zu folgenden Themenbereichen werden 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 (Gerätehäuser, Kleintierställe o. ä.) sind im Einzelfall bis zu einer max. Größe von unter 30 m³ umbauten Raum auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Dachform bzw. Dachneigung wird hier 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) werden 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° wird 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 werden 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. Die interne Diskussion um diese Fläche zu Gunsten eines Baugrundstückes wird damit begründet, dass die Kleinkinder eher im Garten ihrer Eltern spielen und eine öffentliche Fläche daher nicht benötigt wird. Darüber hinaus wird befürchtet, dass andere Gruppen diese Flächen als Treffpunkt nutzen und die Kleinkinder von diesem Standort verdrängt werden. Diese Fragen um solche Kleinkinderspielflächen bedürfen jedoch einer breiten Diskussion in den Fachausschüssen, um die Spielplatzrahmenplanung zu überdenken und zu aktualisieren, denn sie betreffen das ganze Stadtgebiet.

Aus diesem Grund wird in der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 A/B die öffentliche Spielfläche der „Kategorie C“ nach wie vor ausgewiesen. 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. Diese neue Lage des Kleinkinderspielplatzes beinhaltet auch die Option, dass nach abschließender Beratung um den Spielplatzrahmenplan des gesamten Stadtgebietes ein solcher Bereich zu einem späteren Zeitpunkt in ein Baugrundstück geändert werden könnte.

So wurden für den anstehenden Offenlagebeschluss die Belange der Stadt und der Eifgenblick im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes ausgelotet. Die Grundzüge der Planung werden in diesem vereinfachten Verfahren somit nicht berührt.

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 Biotopstrukturen, 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 Jagdhabitats 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“ beigelegt.

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. Der bestehende Erschließungsvertrag zwischen der Eifgenblick GmbH und der Stadt hat Bestand.

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 „Am Mühlenfeld“ 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 rechtskräftige 3. vereinfachte Änderung ersetzt.

Teil II - Umweltbericht -

1. Kurzdarstellung der Planinhalt und Ziele

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

Im hier anstehenden Verfahren der 3. vereinfachten Änderung wird eine Kurzfassung des Umweltberichtes entsprechend der Anlage 1 des Baugesetzbuches beigelegt.

Da durch die 3. vereinfachte Änderung die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines „**Allgemeinen Wohngebietes**“ nicht berührt werden, wird der heute erforderliche Umweltbericht nachträglich erarbeitet. Er basiert auf folgenden vorliegenden Fachgutachten:

- **Landschaftspflegerischer Begleitplan** 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.
- Sonstige **Fachgutachten**, die Anlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind (z.B. Schallgutachten usw.).

Hinweis:

Die Kurzfassung des Umweltberichtes steht zur Offenlage der 3. vereinfachten Änderung zur Verfügung und ist Teil II der Begründung.

Wermelskirchen, den 12.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Dr. André Benedict Prusa
Technischer Beigeordneter