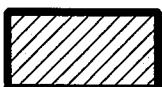
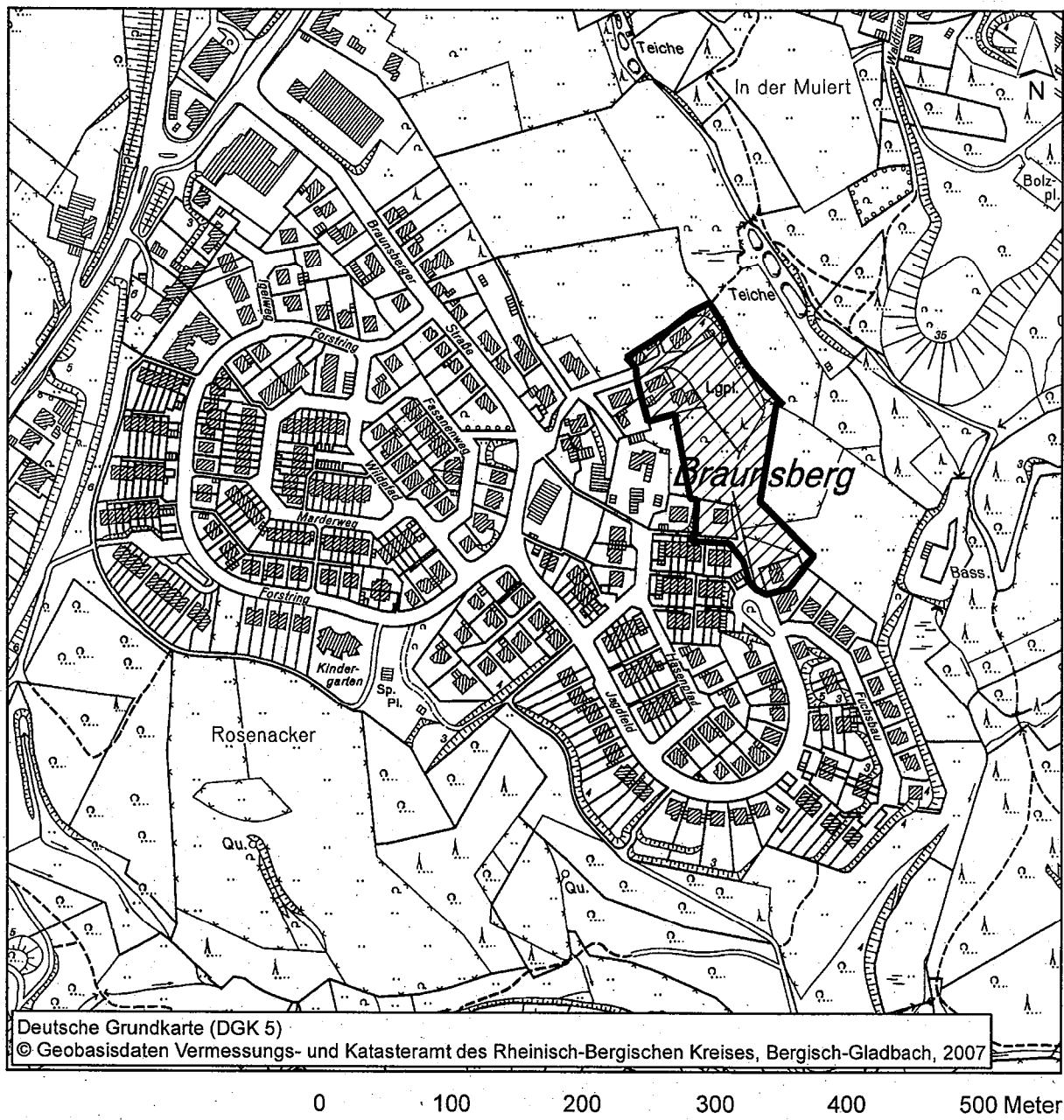


Anlage I



Geltungsbereich der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14 "Braunsberg"

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Stadt Wermelskirchen
Telegrafstraße 29-33
42929 Wermelskirchen



Ihr Zeichen
61/622-21/1
BP 14/5.Änd.

Ihre Nachricht vom an
14.01.2008 PLEdoc GmbH

Netzverwaltung
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

zuständig Christine Bockermann
Durchwahl 0201 3659 460

unser Zeichen Datum
PB_123911 24.01.2008

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Braunsberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren.

- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- E.ON Gastransport AG & Co. KG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Gaswerk Philippsburg GmbH, Philippsburg
- KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg
- MEGAL GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft, Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten, so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit Ihrer Nachricht übermittelte Projektunterlagen erhalten Sie ggf. anbei zurück.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH


Jochen Wörmann


Christine Bockermann

Geschäftsführerin: Anne-Kathrin Wirtz

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Deutsche Bank AG Hannover (BLZ 250 700 70) Konto-Nr. 56 109 200

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SG-5001 AU 5020



BEW · Bergische Energie- und Wasser-GmbH · Postfach 11 40 · 51675 Wipperfürth

Stadtverwaltung

- Planungsamt -

Frau Menger-Schindler
42926 Wermelskirchen

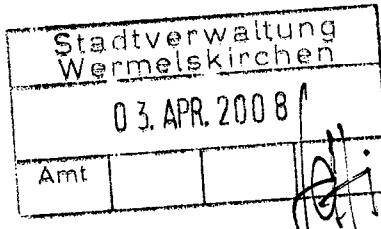
51688 Wipperfürth, Sonnenweg 30

Zweigniederlassung:
42499 Hückeswagen, Etapler Platz 44

Zweigniederlassung:
42929 Wermelskirchen, Berliner Straße 131

Telefon-Sammel-Nr. 02267/686-0
Telefax 02267/686-599

Internet: <http://www.bergische-energie.de>
E-Mail: info@bergische-energie.de



Ihr Schreiben	Unsere Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail	Datum
2008-01-14	Technik/ka/rt	Detlef Karthaus	02267 / 686-730	02267 / 686-709	Detlef.karthaus @bergische-energie.de	2008-01-28

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Braunsberg"

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Scoping zur Umweltprüfung gemäß Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Frau Menger-Schindler,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Braunsberg" bestehen seitens der BEW keine Bedenken.

Die BEW plant, im Zuge der Erschließung Gas-, Wasser- und Stromleitungen zu verlegen.

Wir bedanken uns für Ihre Mitteilung und möchten auch weiterhin über Änderungen informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

BEW

Bergische Energie- und Wasser- GmbH Wipperfürth

i. V. Andreas-Peter Kamsfuß

i.A. Detlef Karthaus

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister
Stadtverwaltung
42926 Wermelskirchen



Ihre Referenzen Az: 61/622-21/1 BP 14/5.Änd.

Unser Zeichen PTI 33 Hagen, PPB 2, Rs 001/08, SbPPB Ralf Behle

Durchwahl (0202) 33 – 64 84, Fax-Nr.: (0202) 33 – 64 92

Datum 25. Januar 2008

Betrefft 5.Änderung des Bebauungsplanung Nr. 14 „Braunsberg“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Scoping zur Umweltprüfung gemäß
§ 2 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Planung haben wir keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, auf die im Rahmen der Maßnahme Rücksicht genommen werden muss.

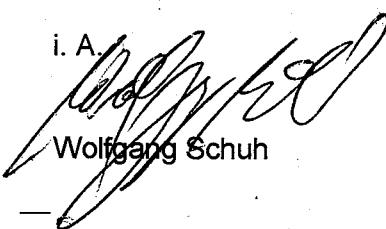
Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, mittels Planunterlagen in die genaue Lage unserer Anlagen einweisen lassen.

Im Zuge der Bebauung ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes vorgesehen.

Über Art und Umfang unserer notwendigen Baumaßnahmen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne vorliegen.

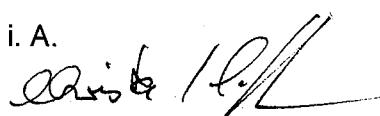
Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Wolfgang Schuh

i. A.



Christa Schiffer

Hausanschrift
Telekontakte
Konto

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum
Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 095 662
IBAN: DE0959010066 166095662, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

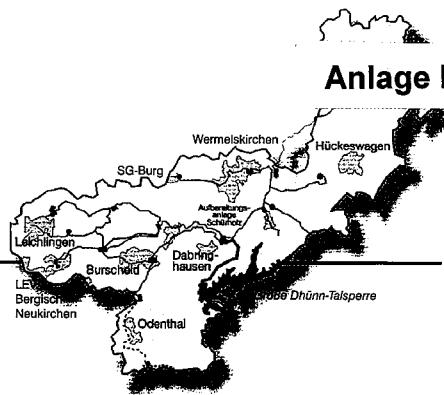
Timotheus Höttges (Vorsitzender)
Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

WASSERVERSORGUNGSVERBAND RHEIN-WUPPER

Anlage II / 1.4

Wasserversorgungsverband Rhein-Wupper, Schürholz 38, 42929 Wermelskirchen

Stadt Wermelskirchen
Planungsamt
z.H. Frau Menger-Schindler
42926 Wermelskirchen



Schürholz 38
42929 Wermelskirchen
Telefon (0 21 93) 51 11-0
Telefax (0 21 93) 27 91
Internet: www.wvv-rhein-wupper.de
E-Mail: info@wvv-rhein-wupper.de
Steuer-Nr.: 230/5746/1015
USt.-ID-Nr.: DE123663893
Wermelskirchen, den 22.01.2008
Az.: 4.3-15/Lu-Wä

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Scoping zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4
BauGB

Ihr Schreiben vom 14.01.2008 - Ihr Zeichen 61/622-21/1 BP 14./5.Änd

Sehr geehrte Frau Menger-Schindler,

die Belange des Wasserversorgungsverbandes Rhein-Wupper werden durch o.g. Planung nicht berührt.

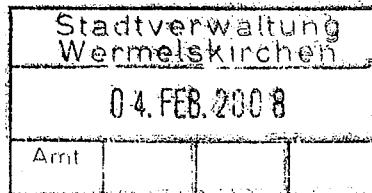
Mit freundlichen Grüßen


Wasserfuhr
(Betriebsleiter)



IHK Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Wermelskirchen
Planungsaamt
Telegraphenstraße 29-33
42929 Wermelskirchen



Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
61/622-21/1 BP14/5.Änd. | 14.01.2008

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Man | Ester Maniecki

E-Mail
ester.maniecki@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
02171 4908-903 | 02171 4908-909

Datum
30. Januar 2008

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
und Scoping zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Braunsberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer zu Köln bezüglich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Braunsberg" keine Anregungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Ester Maniecki
Referentin | Leiterin Standortpolitik
Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Wermelskirchen
Planungsamt
Frau Menger-Schindler
Telegrafstraße 29-33
42926 Wermelskirchen



Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Datum und Zeichen bitte stets angeben
19.03.2008
333.45 – 153.1/08-001

Frau Schneider
Tel.: (02 28) 98 34- 164
Fax: (02 21) 82 84- 0370
Elisabeth.Schneider@lvr.de

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Brausberg“
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Belange des Bodendenkmalschutzes**

Ihr Schreiben vom 14.01.2008 Az.: 61/622-21/1 BP 14/5.Änd.

Sehr geehrte Frau Menger-Schindler,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Auslegungsverfahrens für die o.a. Planung.

Mit dem Hinweis auf die §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz (Seite 6) werden die Belange des Bodendenkmalschutzes in diesem Fall angemessen berücksichtigt. Ich möchte Sie jedoch bitten, die textliche Festsetzung dahin gehend zu ergänzen, dass

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

des weiteren a. Hinweise des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege in „Bodendenkmalpflege“ abzuändern.

Für Ihre Bemühungen danke ich im voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


E. Schneider

Besucheranschrift: 53115 Bonn - Endenicher Straße 133
 53115 Bonn - Endenicher Straße 129 und 129a

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

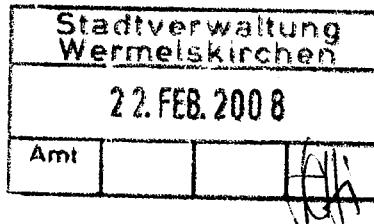
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)



Der Landrat

Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Wermelskirchen
 Der Bürgermeister
 Planungsamt
 Frau Menger-Schindler
 Telegrafenstraße 29-33
 42929 Wermelskirchen



Dienststelle: Abt.67 Planung und Landschaftsschutz, Block B, 3. Etage
 Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
 Mo. - Do. 14.00 - 16.00 Uhr
 oder nach Terminvereinbarung
 Bearbeiter/in: Fr. Filz
 Telefon: 02202 / 13 2377
 Telefax: 02202 / 13 2675
 E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de
 Unser Zeichen:
 Datum: 20.02.2008

B-Plan 14, 5. Änderung "Braunsberg"
 hier: Offenlage 18.01.2008-22.02.2008

Sehr geehrte(r) Frau Menger-Schindler,

anbei übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu obiger Maßnahme.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 5. Änderung des BP 14 wurde 1994 durchgeführt. Den vorgetragenen Anregungen wurde mit der weiteren Bearbeitung der Planänderung und der Erstellung von Fachgutachten Rechnung getragen. Zwischenzeitlich ruhte das Änderungsverfahren. Aufgrund der Änderungen im Bauplanungsrecht ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

Der FNP stellt für den gesamten Änderungsbereich Bauflächen dar. Die östliche Teilfläche des Änderungsbereichs ist im B-Plan 14 (Rechtskraft 1984) als Abstandsfäche (Grünland) zur damals geplanten A 31 festgesetzt. Dieser, östlich der Erschließungsstraße gelegene Bereich, soll zu Wohnzwecken genutzt werden, so dass die B-Plan-Änderung (Wohngebiet) im Verhältnis zur ursprünglichen Festsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken kann.

Der Änderungsbereich überlagert am östlichen Rand geringfügig das Landschaftsschutzgebiet (LP 2 „Eifgenbachtal“). Aufgrund der Festsetzung im B-Plan 14 als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grünland) steht der Landschaftsplan dem Ursprungs-Bebauungsplan nicht entgegen.

Mit der Rechtskrafterlangung der 5. Änderung des B-Plans 14 treten gem. § 29 (4) LG NW in der derzeit gültigen Fassung, widersprechende Festsetzungen des LP außer Kraft, sofern der Träger der Landschaftsplanung dem Bauleitplan nicht widersprochen hat. Dies gilt insofern für diejenigen Änderungsbereiche des B-Plans, die als Wohnbauflächen festgesetzt werden – der im Südosten des Änderungsbereichs geplanten Festsetzung einer Kompensationsfläche steht der Landschaftsplan demnach nicht entgegen.

Aufgrund der den Planunterlagen beigefügten Eingriffsberechnung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von ca. 2000 Pkt. (Bewertung des Ist-Zustands / Bewertung des Soll-Zustands gem. B-Planfestsetzungen). Vor diesem Hintergrund stehen der 5. Änderung des B-Plans 14 „Braunsberg“ keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Nachfolgende Hinweise zum Inhalt des Umweltberichts und des landschaftspflegerischen Begleitplans sollten beachtet werden:

- in der Ausgleichsbilanzierung wird der Soll-Zustand der ca. 430 m² großen Extensiv-Wiese mit 17 Punkten in Ansatz gebracht. Dieser Wert entspricht nach der angewandten Methodik einer „Glattha-

ferwiese" und erscheint aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs an einem Anwohnerparkplatz sowie aufgrund der randlich vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen, nicht realisierbar. Es wird empfohlen, diese Fläche in der Berechnung mit 13 Punkten in Ansatz zu bringen. Der Kompensationsüberschuss verringert sich zwar auf ca. 290 Punkte, führt jedoch gleichfalls zu einer vollständigen Eingriffskompensation.

- Umweltbericht Ziffern 2.2 „Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt“ und 2.6 „Landschaft und Erholung“: Der Änderungsbereich ist im B-Plan 14 vollständig als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland, Freifläche) festgesetzt. Mit der B-Plan-Änderung wird eine Bebauung impliziert, die zu gravierenden Veränderungen der Grundflächen führen wird (Versiegelung, Verkehr, Baukörper, vermehrte anthropogene Einflüsse...). Diese Veränderungen können unabhängig von der rechnerischen Eingriffskompensation zweifelsfrei die Schutzgüter der Ziffern 2.2 und 2.6, lokal begrenzt, in erheblichem Maße beeinträchtigen, als dies im Umweltbericht zum Ausdruck kommt. Insofern sollte die Argumentation des Umweltberichts in Bezug auf die genannten Schutzgüter durchaus differenzierter und kritischer geführt werden. Das Fazit des Umweltberichts bleibt hiervon jedoch grundsätzlich unberührt - erhebliche Umweltbelange stehen der B-Plan-Änderung aufgrund des Nachweises einer vollständigen Eingriffskompensation nicht entgegen.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde

Zu der v.g. Maßnahme der Stadt Wermelskirchen werden in wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht und zu den Belangen der Umweltvorsorge keine Bedenken vorgebrachten. Jedoch weise ich auf folgende Punkte hin und bitte um Berücksichtigung:

Schmutzwasser:

Das Regenüberlaufbecken Eckringhausen wurde im Jahre 2006/2007 erweitert. Die Schmutzwasserbehandlung wird daher als sichergestellt angesehen, so dass hier keine Bedenken bestehen.

Niederschlagswasser:

Straßenflächen: Für das geplante Regenrückhaltebecken Eckringhausen stellt der Wupperverband z.Zt. einen BWK-Nachweis auf. Seitens der Stadt ist der Bau eines Rückhaltebeckens im Jahre 2008/2009 vorgesehen und im ABK enthalten. Die Niederschlagswasserbehandlung der Straßenfläche wird daher als sichergestellt angesehen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen keine Bedenken.

Baugrundstücke: Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung der privaten Grundstücke wurde ein Gutachten durch den Geologen Fülling erstellt. Bei genauer Einhaltung der eng gesteckten Rahmenbedingungen wird die Niederschlagswasserbewirtschaftung als gesichert angesehen. Hier bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Die Stellungnahme aus Sicht des Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde :-

Aus Sicht der Abt. 60 bestehen - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde, Direktion Verkehr - keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Filz

Frank u. Elke Münchow
Jagdfeld 85
42929 Wermelskirchen

Wermelskirchen, 21.02.2008

Stadtverwaltung Wermelskirchen
Planungsamt
Telegrafstraße 29-33
42926 Wermelskirchen



Betreff : 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 „Braunsberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. obigem Betreff möchten wir folgende Stellungnahme abgeben :

- 1) Der in der Änderung des Bebauungsplans festgeschriebene Erhalt des Einzelbaums betrifft das Flurstück 176, Erbpachtgrundstück, auf dem unser Haus steht. Der Einzelbaum steht an der Grundstücksgrenze zur geplanten Straße, als auch zum nördlich gelegenen noch zu bebauenden nachbarschaftlichem Grundstück. Das weitere Wachstum des Baumes wird dazu führen das die Äste des Baumes auf das Nachbargrundstück hinausragen, als auch den Straßenbereich überragen werden. Nach geltendem Recht hat ein Grundstücksbesitzer dafür Sorge zu tragen das ein nachbarschaftliches Grundstück freigehalten wird von überhängenden Ästen oder Zweigen, bzw. kann der Nachbar dies einfordern. Im nachbarschaftlich an dieser Stelle angrenzenden Teil ist ein PKW-Stellplatz vorgesehen, sodass eine Beeinträchtigung von Fahrzeugen durch herab fallende Zweige und Äste gegeben sein könnte. Dieser Sachverhalt trifft auch auf die vorbeiführende Straße zu. Wir halten dies für eine für uns unzumutbare Situation. Eine Lösungsmöglichkeit könnte darin bestehen einen Abstand zwischen Stellplatz und Grundstücksgrenze von 3m einzurichten und, um den fließenden Straßenverkehr nicht durch herab fallende Äste zu beeinträchtigen, zumindest die gegenüber dem Einzelbaum auf der anderen Straßenseite geplante öffentliche Parkfläche auf die andere Straßenseite zu verlegen. Dazu sollte für das Nachbargrundstück eine Grundlast eingetragen werden die aussagt das an dieser Stelle ein überhängen von Ästen und Zweigen, als auch ein überhängen von Wurzeln zu dulden ist. Eine andere Alternative ist natürlich die Pflicht zur Erhaltung des Baums aus dem Bebauungsplan zu streichen.
- 2) Die geplante Straße führt an der nördlichen Grenze des Flurstücks 176 relativ nah an der Grundstücksgrenze vorbei. Da die Straße tiefer als das Grundstück liegt ist an dieser Stelle eine Böschung vorgesehen, die ca. 1M Höhenunterschied abfangen muss. Wir bitten zu überlegen die Straße an dieser Stelle ca. 1M weiter östlich verlaufen zu lassen um die Situation zu vereinfachen, alternativ die an dieser Stelle auf der anderen Straßenseite geplante öffentliche Parkfläche zu verlegen und direkt an das Flurstück 176 anzulehnen.
- 3) Aus der Bebauungsplanänderung ist nicht ersichtlich wie die Gestaltung des Flurstücks 177, direkt vor unserem Grundstück, ausgelegt werden soll. Es ist ein Höhenunterschied von ca. 2 M zu überbrücken. Der Bebauungsplan nimmt keine Stellung zu geplanten Bepflanzungen, Böschungen, etc. Es ist für uns unzumutbar

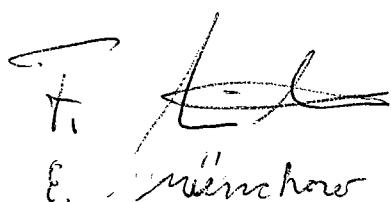
hierzu keine Planungsvorschläge erkennen zu können, um daraus einen Anschluss unseres Grundstücks durch Wege etc. an die Strasse zu ermöglichen. Diese Diskussion auf einen späteren Zeitpkt. zu verschieben können wir nicht akzeptieren da seitens der Stadt geplant ist, einen Erschließungsvertrag mit dem Hauptgrundstückseigentümer durchzuführen, dessen Interesse eher in einer für ihn kostengünstigen Erschließung liegt, als in einer Gestaltung des Gebiets unter ausgewogener Berücksichtigung der Interessen der jetzigen Besitzer. Hier fordern wir eindeutige gestalterische Festsetzungen die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden. Den jetzt vorgelegten Bebauungsplan lehnen wir an dieser Stelle ab.

- 4) Die Ausgestaltung des Bebauungsplans in der Form das der Charakter einer Anliegerstraße entsteht empfinden wir als vorteilhaft. Damit wird der Gesamtcharakter des Bebauungsgebiets „Braunsberg“ erhalten. Wir möchten darum bitten die Strasse an dieser Stelle nach Abschluss der Baumassnahmen auch offiziell als Anliegerstrasse auszuweisen, sodass ein Durchgangsverkehr auch rechtlich gesichert, vermieden wird.
- 5) Der Bebauungsplan lässt bzgl. Fassadengestaltung nur Farben in weißen, hellgelben, beigen oder hellgrauen Farbtönen zu. Der restliche Teil des Bebauungsplans Braunsberg lässt auch eine Farbgestaltung in rötlichen Farben (Klinker) zu. Es ist für uns nicht ersichtlich warum in diesem Teil des Bebauungsgebiets diese Farbgestaltung ausgeschlossen werden soll. Die Farbgestaltung durch handelsübliche Klinkerfarben sollte zugelassen werden.
- 6) Der ursprüngliche Bebauungsplan, so wie im Internet veröffentlicht, lässt im südöstlichen Teil nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zu. Im nordöstlichen Teil ist überhaupt keine Bebauung ausgewiesen worden. Die ursprünglich vorgesehene Bebauung mit Einzelhäusern stärkt eher den ländlichen Charakter des Gebiets als die jetzt auch zugelassene Bebauung mit Doppelhäusern, zumal ein Eingriff in ein bisher ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist. Bisher durch die Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiete sind ebenfalls mit Einzelhäusern bebaut. Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollten so gekennzeichnet werden das nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen wird.

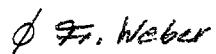
Bzgl. der Pkt. 1) – 3) sind wir gerne bereit mit Ihnen weitere Gespräche zu führen und erklären unsere Bereitschaft ggf. die von der Stadt nicht beanspruchten Flächen ebenfalls auf Erbpachtbasis zu übernehmen, bzw. zu erwerben, sofern eine Berücksichtigung unserer Interessen, wie dargestellt, stattfinden kann.

Über ein persönliches Gespräch zur Detaildiskussion würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen



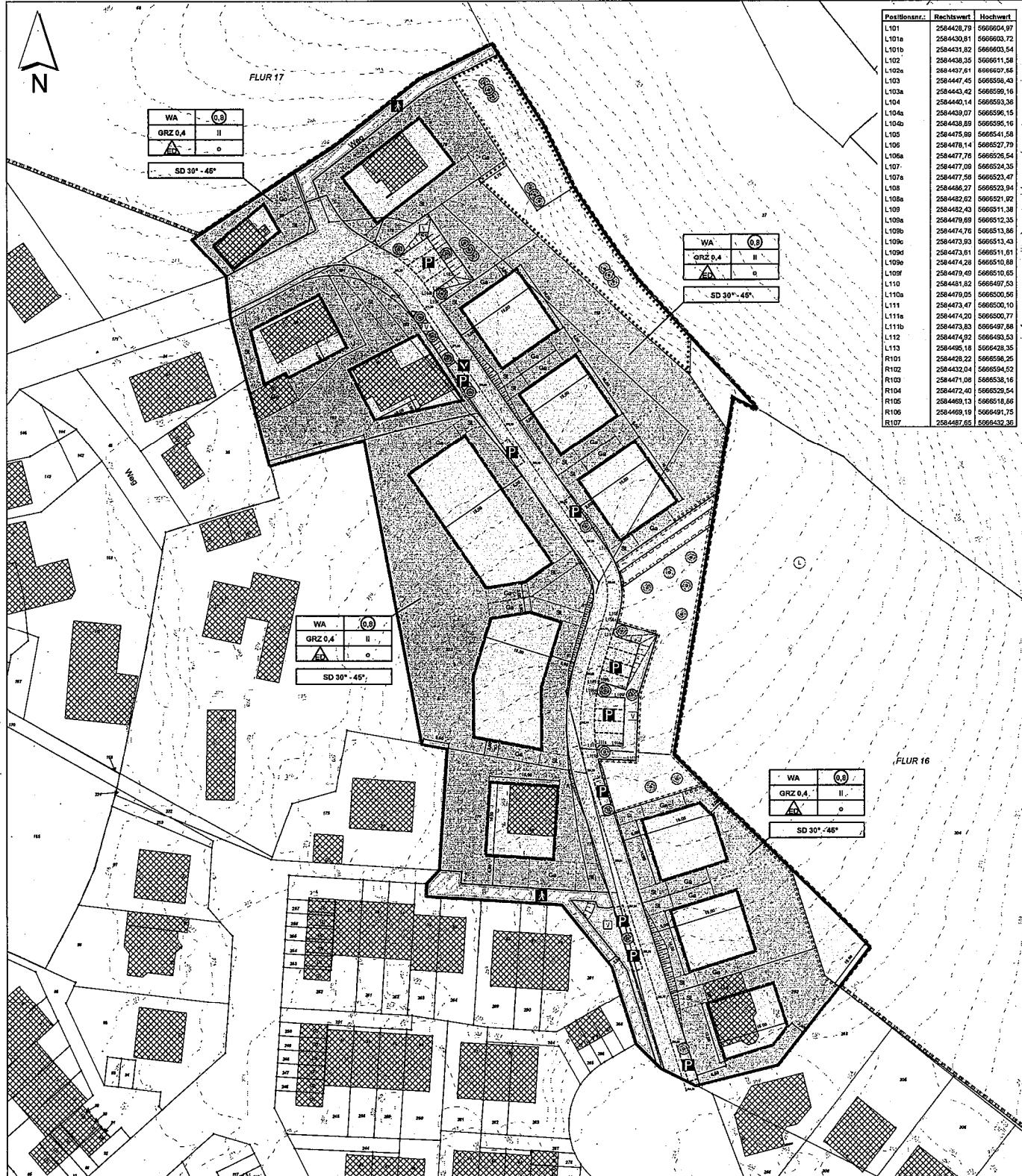
F. Münchow



F. Weber

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "BRAUNSBERG" / 5. ÄNDERUNG
STADT WERMELSKIRCHEN
AUSFERTIGUNG / TEIL A

0 10 20 30 40 50 Meter 1:500



Stand: 16. April 2008

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“

Teil B

Textliche Festsetzungen

Stand: Satzungsbeschluss

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 1 (6) Nr.1 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)

2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) Bau NVO)

Baugrenzen können ausnahmsweise durch Balkone, Erker, Wintergärten und Vordächer um 1,00 m überschritten werden.

2.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet im Planbereich gilt, dass die zulässige Grundflächenzahl gemäß Ausweisung im Bebauungsplan nicht durch die anzurechnenden Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, überschritten werden darf.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder
 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- Überschreitungen im Sinne dieser Ausnahme sind anrechenbare Anlagen bis zu 20 v.H. der festgesetzten Grundflächenzahl.

3. Nebenanlagen (§14 BauNVO i. V. m. §23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gebäudevorderfront und Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Anlagen i. S. des § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

4. Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für diese Nutzung zeichnerisch festgelegten Bereich zulässig.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsflächen (Fußwege)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind mit Schotterunterbau und wassergebundener Decke herzustellen. Dies gilt nicht für die Fußwegflächen im Bereich der südlich bestehenden Reihenhäuser. Hier bleibt der vorhandene Belag erhalten.

5.2 Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken

Das gesamte, auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Wegen und Terrassen) anfallende Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück über dezentrale Mulden, Muldenrigolen oder Rigolen unmittelbar vor Ort versickert werden. Der d. Hinweis zur Herstellung und Pflege ist zu berücksichtigen und einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, auf der bestehenden Böschung vorhandene Gehölzbestand, einschließlich der Baumreihe an der Böschungsoberkante im Westen ist dauerhaft zu erhalten.

6.2 Einzelbäume im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 15 standortgerechte, in der Regel mindestens mittelkronige Laubbäume, 3-4 x verpflanzte Hochstämme, mit 18-20 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 1). Die Baumstandorte sind entsprechend der Lage der späteren Grundstückszufahrten variabel. Sie sind jedoch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Zone anzutragen. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen (s. Pflanzliste 2a, 2b, 4).

6.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen. Zulässige Wege und Zufahrten dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

6.4 Schnitthecken entlang des Landschaftsschutzes

Entlang der Grenze zum Landschaftsschutz sind Schnitthecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 3).

6.5 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) / § 9 (1) BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Extensiv-Wiese zu entwickeln. Zur ökologischen Anreicherung sind 7 mittelkronige, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste 1). Die erforderliche Erschließung ist nur in Form einer geschotterten Wegefläche zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen und Dachgestalt

Die Nutzungsschablonen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes, setzen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° für alle baulichen Anlagen einschließlich Garagen und Nebenanlagen fest.

Ausnahmsweise dürfen Garagen und Nebenanlagen die festgesetzte Dachneigung unterschreiten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise können Dächer mit Photovoltaik und Kollektoranlagen als Pultdach zugelassen werden. Pultdächer sind je überbaubarer Grundstücksfläche durchgängig und einheitlich auszuführen.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Fünftel der Höhe des jeweiligen Giebelbereiches des Dachgeschosses bemisst.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebel trennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers ist ein Abstand von min. 1,00 m einzuhalten. Dachüberstände dürfen bei der Ermittlung der Dachlänge nicht angerechnet werden.

Die Höhe des Dachfirstes von Dachgauben und Zwerchhäusern muss 1,00 m unter der Höhe des Dachfirstes des Hauptdaches angeordnet werden.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen. Die als „dunkel“ aufgeführten Farben beinhalten folgendes Farbspektrum in Anlehnung an die Farben und Farbbezeichnungen des RAL-Farbregisters.

a.) Anthrazit

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
anthrazit Grau	70 - 16
Eisengrau	70 - 11
Schiefergrau	70 - 15
Umbragrau	70 - 22
Braungrau	70 - 13
Beigegrau	70 - 06

b.) Schwarz

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Schwarzgrau	70 - 21
Schwarzbraun	80 - 22
Schwarzoliv	60 - 15
Schwarzrot	30 - 07
Graphitschwarz	90 - 11

c.) Dunkelbraun

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Sepiabraun	80 - 14
Beigebraun	80 - 24
Mahagonibraun	80 - 16
Kastanienbraun	80 - 15
Nussbraun	80 - 11
Rotbraun	80 - 12
Schokoladenbraun	80 - 17

Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind.

1.4 Energetische Dachanlagen

Die nach Süden, Südosten und Südwesten ausgerichteten Dachflächen können mit Photovoltaik und Kollektoranlagen belegt werden. Sie sind in ihrem Neigungswinkel, je überbaubarer Grundstücksfläche einheitlich auszuführen.

1.5 Fassadengestaltung

Materialien:

Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit Mineralputz zu versehen. Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit Kalksandstein oder Betonstein zulässig. Außenwandverkleidungen in stehender Holzschalung, matte Metalle, Natursteinplatten oder Naturschiefer sind zulässig. Glasierte Werkstoffe und polierte Natur- und Kunststeine sind generell unzulässig. Verkleidungen, die Materialien nur vortäuschen, sind nicht zulässig. Dies betrifft

insbesondere bituminöse Pappen, Fachwerkimitationen, Kunststoffverkleidungen, glänzende Materialien sowie glasierte Fliesen und Ziegel.

Farbgestaltung:

Die Farbgebung ist nur in matten weißen, hellgelben, beigen und hellgrauen Farbtönen zulässig. Dies gilt für min. 90 % der Außenwandfläche.

Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u. a.) können farblich anders gestaltet werden.

1.6 Gestaltung der Garagen

Die Garagen sind in ihrer Farbgestaltung dem Wohnhaus anzupassen.

1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen max. 20 % versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch so zu gestalten, damit die natürliche Versickerung des Niederschlagwassers sichergestellt ist.

2.2 Stützvorkehrungen und Böschungen

Die durch die Terrassierung des Geländes in Folge von Auffüllungen und/oder Abgrabungen entstehenden Höhenunterschiede zwischen den Häusern und zu den Wegen und Verkehrsflächen dürfen in einer Höhe von max. 0,90 m durch Stützvorkehrungen überbrückt werden. Bei größeren Höhenunterschieden müssen sich Böschungen mit einer Mindestneigung von 1:2 daran anschließen.

An der Grundstücksgrenze zum Landschaftsschutzgebiet dürfen Höhenunterschiede ausschließlich durch Böschungen mit einer Mindestneigung von 1:2 ausgebildet werden. Stützvorkehrungen in Form von Pflanzsteinen und Stützmauern sind unzulässig.

2.3 Sichtschutzwände

Bei Errichtung von Doppelhäusern können entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzbretter mit einer max. Länge von 4,00 m gemessen von der hinteren Hauskante errichtet werden. Sie sind im Material der Gebäudeaußenwand anzupassen.

2.4 Einfriedung

Im Vorgartenbereich ist die Einfriedung nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Entlang der Grenze zum Landschaftsschutz sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken zulässig (s. Pflanzliste 3). Sie können mit Maschen- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden.

2.5 Vorkehrungen für Müllbehälter

Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Vorkehrungen zur Unterbringung von Mülltonnen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind (s. Pflanzliste 3/5).

a. Hinweise: des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen.

b. Hinweise: der Unteren Wasserbehörde des Kreises

Grundwasserverhältnisse: Im Bebauungsplangebiet ist Staunässe zu erwarten. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind im Kellerbereich vorzusehen. Die Art der Dichtungsmaßnahmen ist der Bauausführung, gemäß den einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften vorbehalten.

c. Hinweise: Bodenschutz

Boden ist nicht vermehrbar. Außerdem enthält er ein zur späteren Wiederbegrünung wichtiges Genpotential. Daher ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelbefunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Wermelskirchen zu benachrichtigen.

d. Hinweise: Versickerung von Regenwasser

Die Versickerung des Regenwassers muss auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Über die technische Ausführung im Bezug auf die örtlichen Bodenverhältnisse sind zahlreiche Hinweise dem Gutachten Ingenieurbüro Fülling vom 10.01.07 zu entnehmen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb der Versickerungsanlagen (Rigolen, Mulden) ist durch die fachgerechte Herstellung und Pflege dauerhaft zu gewährleisten. Die lehmigen Wand- bzw. Bodenflächen von Sickergräben und Mulden sind gut aufzurauen und Verdichtungen zu vermeiden. Auftretende Schlammablagerungen müssen ständig entfernt werden.

Anhang: Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 – Einzelbäume

Mittelkronige Bäume

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i> (nur Straßenbaum)
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> (nur Straßenbaum)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Amerikanische Stadt-Linde	<i>Tilia 'Greenspire'</i> (nur Straßenbaum)

Obstbäume (zur Strukturierung der Extensiv-Wiese)

Apfel	Jakob Lebel, Bohnapfel, Winterrambur, Boskoop, James Grieve
Birne	Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Conference, Köstliche a. Charneux
Kirsche	Schattenmorelle, Gr. Schwarze Knorpelkirsche, Schw. Henkirsche
Pflaume	Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche
Walnuss	

Pflanzenliste 2a – Einheimische Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißenorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzenliste 2b – Ziersträucher (nicht entlang des Landschaftsschutzgebietes)

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Hundsrose	Rosa canina (stachelig, nicht an Spielplatz)
Büscherose	Rosa multiflora (stachelig, nicht an Spielplatz)
Weinrose	Rosa rubiginosa (stachelig, nicht an Spielplatz)
Blaue Hechrose	Rosa glauca (stachelig, nicht an Spielplatz)
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Johannisbeere	Ribes sanguineum
Spierstrauch in Arten/ Sorten	Spiraea spec.
Philadelphus in Arten/ Sorten	Philadelphus spec.
Potentilla in Arten/ Sorten	Potentilla spec.
Kugel-Weide	Salix purpurea 'Nana'

Pflanzenliste 3 – Heckenpflanzen

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzenliste 4 – Bodendecker und niedrige Gehölze (Verkehrsbegleitgrün)

Glanz-Rose	Rosa nitida
Beet-Rosen in Arten/ Sorten	Rosa spec.
Fingerkraut in Arten/ Sorten	Potentilla spec.
Kranz-Spire	Stephanandra incisa 'Crispa'
Rosa Zwergspiere	Spiraea 'Little Princess'
Rote Sommerspiere	Spiraea 'Anthony Waterer'
Kletterspindel	Euonymus fortunei var. 'Vegetus'

Pflanzenliste 5 – Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Waldrebe	Clematis montana – mit Rankhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba – mit Rankhilfe

BEGRÜNDUNG
zur
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 „Braunsberg“
der Stadt Wermelskirchen

Anlage III

Teil I -Allgemeiner Teil-

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich
- 1.2 Bisherige Nutzung
- 1.3 Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Anlass der Planung / Städtebauliche Planvarianten
- 1.5 Bisheriges Planverfahren
- 1.6 Weitere Bearbeitung der 5. Änderung
- 1.7 Umlegungsverfahren
- 1.8 Öffentliche Auslegung

2. Begründung der Planinhalte

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
- 2.3 Verkehrliche Erschließung / Einstellplätze
- 2.4 ÖPNV / Fußgänger- und Radfahrverkehr
- 2.5 Gestalterische Festsetzungen
- 2.6 Nebenanlagen / Einfriedigungen
- 2.7 Fläche für die Landwirtschaft

3. Umweltbelange

- 3.1 Umweltprüfung / Umweltbericht
- 3.2 Landschaftsschutz
- 3.3 Fläche mit Gehölzbestand
- 3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 3.5 Gewässerschutz
- 3.6 Bodenschutz
- 3.7 Schallschutz
- 3.8 Altlasten

4. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

- 4.1 Versorgung
- 4.2 Schmutzwasserentsorgung
- 4.3 Regenwasserbewirtschaftung

5. Soziale Belange

- 6. Bodenordnende Maßnahmen
- 7. Aufhebung bestehenden Baurechts

8. Finanzierung

- 9. Flächenbilanz

10. Erforderliche Fachgutachten

- 11. Hinweise

Teil II -Umweltbericht-

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele

1.1 Der räumliche Geltungsbereich

Das Wohngebiet Braunsberg befindet sich südwestlich der Innenstadt Wermelskirchens und wird durch die alte Bundesstraße B 51 an den Stadtkern angebunden.

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst den einzigen noch unbebauten Teil des 1984 entstandenen Wohngebietes und liegt östlich von „Alt Braunsberg“ am zweiten Erschließungsring.

1.2 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet der 5. Änderung ist im ursprünglichen Landschaftsbild verblieben und wird überwiegend von einer Obstwiese und Weideflächen geprägt. Unmittelbar im Anschluss an den Bereich „Alt Braunsberg“ besteht ein alter, frei geräumter Lagerplatz mit angrenzendem Gehölzbestand.

1.3 Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 1984 rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Braunsberg“ weist eine breite öffentliche Verkehrsfläche als Ringschluss zwischen der Straße „Jagdfeld“ und der alten Hofschaft Braunsberg aus. Westlich davon befindet sich eine Wohnbaufläche und östlich schafft eine schmale landwirtschaftliche Fläche den Übergang zur freien Landschaft.

Die Möglichkeit einer beidseitigen Bebauung war durch eine zu geringe Grundstückstiefe bedingt, die durch mehrere Zwangspunkte ausgelöst wurde. Zum einen musste an bestehende Erschließungen angeknüpft werden und zum anderen wurde dieser Ringschluss im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 als Haupterschließung festgesetzt. Darüber hinaus setzte der Schutzstreifen der damals noch geplanten A 31 in östlicher Richtung klare Grenzen.

Das gesamte Wohnaugebiet Braunsberg ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

1.4 Anlass der Planung / Städtebauliche Planvarianten

Der in „Braunsberg“ tätige Bauträger stellte 1989 die Realisierung dieses Straßenstücks in Frage. Mitte der 90er Jahre erfolgte die Erarbeitung von Planvarianten mit reduziertem Straßenausbau und beidseitiger Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Die entwickelten Varianten unterschieden sich durch die Linienführung der Erschließungsstraße und ihrer Breite, die Benutzbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr, die Anzahl der öffentlichen Stellplätze und die Breite der östlichen Wohnbaufläche mit möglichen Eingriffen in den bestehenden Gehölzbestand.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde 1996 die Variante 4 als Grundlage zur weiteren Bearbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ beschlossen. Die vorgetragenen Anregungen fanden darüber hinaus ihren Niederschlag in der weiteren Bearbeitung der Planänderung und der Erstellung der Fachgutachten.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan blieb von der Planänderung des Bebauungsplanes unberührt.

1.5 Bisheriges Planverfahren

29.09.1994 (Rat)	Aufstellungsbeschluss und Beschluss einer Veränderungssperre
07.10.1994	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Einladung zur Bürgerversammlung
26.10.1994	Frühzeitige Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung
11.10. - 14.11.1994	Frühzeitige Beteiligung der TÖB und Nachbargemeinden
26.06.1996 (StuV)	Beschluss der Planvariante 4
13.01.1997 (Rat)	Beschluss der Umlegung
2003/2005	Erschließungsplanung / Auftragerteilung durchs Tiefbauamt
Nov. 2005	Vertrag zwischen Tiefbauamt/SAW und Hauptgrundstückseigentümer zur Verlegung des Kanals unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes
1996-2005	Keine weitere Bearbeitung der Bauleitplanung.

1.6 Weitere Bearbeitung der 5. Änderung

Der Straßenausbau in „Alt Braunsberg“ wurde 2006 durchgeführt. Der dort neu verlegte Mischwasserkanal sollte seine Weiterführung in dem geplanten Ringschluss der Straße bis zum Jagdfeld erhalten.

Um teure vorübergehende Umleitungen und Pumpstationen zu vermeiden, konnte der SAW mit dem Grundstückseigentümer im November 2005 eine vertragliche Vereinbarung zur vorgezogenen Verlegung des Mischwasserkanals auch ohne Bebauungsplanänderung erreichen. Hier kam die vorliegende oben genannte Straßenplanung einer schnellen Realisierung zu Gute, denn die Trassenführung für den Mischwasserkanal war somit vorgegeben.

Ein Aufleben der planerischen Tätigkeit war in erster Linie durch den erforderlichen Bau des Mischwasserkanals und den Absprachen mit dem Grundstückseigentümer bedingt.

Für die Bauleitplanung standen bis dahin noch folgende Fachgutachten aus:

- **Bodengutachten mit Versickerungsstudie** für das Niederschlagswasser und die Möglichkeiten zur Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- Der **ökologische Fachbeitrag** mit Bestandserfassung und der Darstellung des ökologischen Ausgleichs mit Ersatzmaßnahmen für den westlichen Teilbereich waren erforderlich.

Der Grundstückseigentümer übernahm die Beauftragung der oben genannten Gutachten auch ohne gesonderten städtebaulichen Vertrag.

Gravierende inhaltliche Veränderungen der beschlossenen Variante 4 wurden dadurch nicht verursacht. Die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) machte zusätzlich den Umweltbericht im Rahmen der Begründungen erforderlich.

Die fachliche Weiterbearbeitung vom städtebaulichen Vorentwurf bis hin zum Bebauungsplanentwurf wird in den folgenden Abschnitten begründet.

1.7 Umlegungsverfahren

Das Umlegungsverfahren wurde 1997 angeordnet. Auf der Grundlage der Variante 4 konnten einige Regelungen im südlichen und nördlichen Bereich vorab erreicht werden, doch

mit den beiden Haupteigentümern im Kernbereich der Planänderung kam es bislang zu keiner abschließenden Regelung.

Dies war im Wesentlichen dadurch begründet, dass eine zügige Realisierung der neuen Wohnhäuser und der Ringstraße nicht dringlich anstanden. Durch den Bau des Mischwasserkanales in der geplanten Verkehrsfläche 2005 wurden das Planverfahren und somit auch die Umlegung wieder angeschoben.

Die Abstimmung und Koordinierung im Rahmen der Umlegung konnte weitergeführt werden. Der Umlegungsausschuss war ursprünglich bestrebt, eine freiwillige Umlegung mit den beiden Hauptbetroffenen zu erreichen. In Kenntnis der Inhalte des angestrebten Planungsrechts wurden weitere Umlegungsgespräche geführt und gemeinsam die amtliche Umlegung vereinbart.

Grundlage für die erforderliche Bewertung und weitere Umlegungsregelungen kann jedoch nur die rechtsverbindliche Planänderung sein. Somit wurde das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ weiterbetrieben und im nächsten Schritt die „Offenlage“ vorbereitet.

1.8 Öffentliche Auslegung

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 03.12.07 wurde das bisherige Planverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ ausführlich erläutert und die erarbeiteten Planinhalte vorgestellt.

Der Umweltausschuss hat am 15.11.2007 den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Umweltbericht zur 5. Änderung zur Kenntnis genommen.

Nachdem der Rat der Stadt am 30.10.2006 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ beschlossen hatte, wurde nach öffentlicher Bekanntmachung die Offenlage vom 18.01.08 bis zum 22.02.08 durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet und zu Ihrer Stellungnahme bis zum 22.02.08 aufgefordert.

2. Begründung der Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ wird die Art der Nutzung wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet soll in erster Linie das Wohnen gefördert werden, so dass die gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Planänderung werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes ist ein aufgelockertes Wohnquartier, das durch Einfamilienhäuser geprägt ist und sich in die bestehende hängige Geländesituation einpasst.

2.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe der festgesetzten Baufenster wurde entsprechend der topographischen Gegebenheiten vorgenommen. Die jeweilige Bebauung einer überbaubaren Fläche muss in Bezug auf die Höhenentwicklung des zukünftigen Straßenverlaufes gestaffelt und in der baulichen Ausgestaltung untereinander abgestimmt werden.

Die Anordnung der Baufenster folgt dem Straßenverlauf des Ringschlusses zwischen „Alt Braunsberg“ und dem Wendebereich „Jagdfeld“ und setzt die städtebaulichen Strukturen des bestehenden Wohngebietes Braunsberg fort.

Dem städtebaulichen Gesamtziel folgend, wird eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise ausgewiesen. Um eine möglichst große Variabilität zu erreichen, ist eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen. Auf Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Traufhöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe wurde in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan verzichtet, zumal die individuelle Ausnutzbarkeit der Baugrenzen und die architektonische Baukörpergestaltung dem Wunsch der Bauherren vorbehalten bleibt.

Auf große durchgängige Baufenster wurde aus diesem Grund verzichtet, um zu vermeiden, dass Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser in Erscheinung treten und den städtebaulichen Maßstab sprengen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde auch im Hinblick auf das Stellplatzangebot beschränkt.

Die vorhandene Hangsituation des gesamten Änderungsgebietes erfährt von dem Wendebereich „Jagdfeld“ aus in nördlicher Richtung bis hin zum Straßenausbau im Bereich „Alt Braunsberg“ einen Höhenunterschied von ca. 20,0 Höhenmetern. Um die erforderlichen Staffelungen der Neubauten gleichmäßig und rücksichtsvoll zu verteilen, ist der jeweilige Bezug zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Ringstraße herzustellen.

2.3 Verkehrliche Erschließung / Einstellplätze

Der Verlauf der Haupterschließung ist durch die beschlossene Variante 4 und den bereits verlegten Mischwasserkanal vorgegeben. Sie verknüpft gleichzeitig die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Jagdfeld“ und der alten Hofschaft Braunsberg.

Der geschwungene Verlauf erreicht, dass ein ursprünglich zügiges Durchfahren dieses neuen Ringschlusses vermieden wird. Die neue öffentliche Verkehrsfläche beansprucht in erster Linie Grundstücksflächen des östlichen Haupteigentümers und städtischer Flächen. Die Art der Trassierung, die Ausbaubreite und die Ausgestaltung des Querschnitts beinhalten die Möglichkeit, den Charakter einer Anliegerstraße herzustellen und Durchgangsverkehre zu vermeiden.

Die öffentliche Straße soll in ihrer gesamten Länge in einer Breite von 6,0 m ausgebaut werden. Alternierende öffentliche Parkflächen sind in diesem Querschnitt angeordnet, um ein gradliniges zügiges Durchfahren zu beschränken. Begegnungsverkehr muss auf diese Einengungen Rücksicht nehmen. Der Ausbau dieser Straßen erfolgt als Mischverkehrsflächen, ohne eine getrennte Führung von Individual- und Fußgängerverkehr.

Die ausreichend neu geplanten öffentlichen Parkplätze zur Unterbringung des Besucherverkehrs werden, um unnötige Fahrverkehre zu vermeiden, auf straßenbegleitenden Stellplatzflächen und kleinen Stellplatzanlagen sinnvoll verteilt angeboten.

Im gesamten Straßenverlauf ist durch Baumpflanzungen und Verkehrsgrün der öffentliche Bereich gestaltet und aufgewertet. Gleichzeitig wird ein Teil des ökologischen Ausgleichs dadurch garantiert.

Die bestehenden Fußwegeverbindungen werden als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den ausgewiesenen Stellen möglich. Auf Grund der Hangsituation ist eine unkontrollierte Ansammlung oder Anordnung von Garagen in hinteren Grundstücksteilen und eine damit verbundene Störung der Nachbarschaft zu vermeiden.

Im Kurvenbereich wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, um die erforderliche Übersichtlichkeit an dieser Stelle zu gewährleisten.

Die genaue geometrische Lage der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch bestehende Grundstücksgrenzen oder Koordinaten im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhenlage wird durch Höhen über NN in der Straßenachse definiert.

Die im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan vorliegenden Ergebnisse sind im Erläuterungsbericht des Fachplaners zusammengefasst und der Begründung als Anlage beigefügt. Die weitere Detaillierung des Straßenausbaus erfolgt im Rahmen des erforderlichen Erschließungsvertrages zu einem späteren Zeitpunkt.

2.4 ÖPNV / Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die auf der B 51 verkehrende Buslinie 260. Die Bushaltestellen befinden sich unmittelbar vor dem Einmündungsbereich Grünestraße / Braunsberger Straße und liegen ca. 500 m vom Änderungsgebiet entfernt.

Ein Durchfahren des Wohngebietes Braunsberg durch den öffentlichen Nahverkehr ist nicht vorgesehen.

Die Anknüpfung an das bereits bestehende Fußwegesystem ist gewährleistet und planungsrechtlich gesichert. Weitere, über die Mischverkehrsfläche der Erschließung hinaus festgesetzte Verbindungen sind nicht vorgesehen. Alle Straßenflächen stehen dem Radfahrer zur Verfügung. Die fußläufigen Verbindungen sind auf Grund der topographischen Gegebenheiten mit Treppenanlagen ausgestattet und für Radfahrer nicht benutzbar.

Eine Verbindung zum Wanderwegesystem der sich anschließenden Naturräume ist ebenfalls vorhanden.

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14 „Braunsberg“ von 1984 sind sehr sparsam definiert, da ein Bauträger in Abstimmung mit der Stadt den größten Teil des Wohngebietes realisiert hat.

Die im Änderungsgebiet ausgewiesenen 16-20 Wohneinheiten werden voraussichtlich als individuelle Einzelobjekte entstehen. Die schwierige Hanglage erfordert je nach Gruppierung und Ausnutzung der Baufenster eine Anpassung an die vorhandene Geländesituation. Da diese nach heutigem Kenntnisstand nicht vorliegt, trifft der Bebauungsplan keine weiteren detaillierten Festsetzungen in Form von Eingangs-, First- und Traufhöhen.

Die sonstigen gestalterischen Festsetzungen im Änderungsbereich orientieren sich am Mindeststandard, der sich in anderen Wohngebieten im Stadtgebiet in den letzten Jahren bewährt hat. Sie dienen einer gewissen städtebaulichen Ordnung und sorgen für ein schlüssiges Erscheinungsbild auch in der Zukunft. Die Wahl der Dach- und Fassadenmaterialien sollen aufeinander abgestimmt sein.

Die gestalterischen Festsetzungen werden in der zeichnerischen und textlichen Darstellung des Bebauungsplanes weiter detailliert.

Ziel dieser Bauleitplanung ist es darüber hinaus, den zusammenhängenden Siedlungscharakter herzustellen und den Anforderungen an einen Ortsrandabschluss zu entsprechen.

Allen zur Energieeinsparung erforderlichen baulichen Maßnahmen, Anlagen und Ausstattungen setzt der Bebauungsplan keine Festsetzungen entgegen.

Besondere Vorkehrungen, wie Photovoltaik und Kollektoranlagen auf nach Süden ausgerichteten Dachflächen, werden zugelassen. Darüber hinaus lässt sich die Dachform als Pultdach gestalten.

2.6 Nebenanlagen / Einfriedigungen

Die Nebenanlagen werden im Änderungsbereich auf Grund einer ausreichenden Grundstücksgröße nicht begrenzt.

Die privaten Gärten können im Vorgarten mit 0,80 m hohen Einfriedungen abgegrenzt werden. Über die Art der Einfriedung wurde keine Aussage getroffen.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollten im Übergang zur freien Landschaft Heckenpflanzungen erhalten. Hierzu sind Vorschläge in Form einer Pflanzliste unterbreitet.

Sonstige Abgrenzungen im Gartenbereich richten sich in ihrer Höhe nach den Bestimmungen der Landesbauordnung NRW.

Terrassentrennwände sind gestalterisch auf die Fassadenausführung abzustimmen und in der Art der Ausführung begrenzt.

2.7 Fläche für die Landwirtschaft

In Anlehnung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes werden die östlich verbleibenden Flächen, die nicht der Wohnbaufläche dienen, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, da sie sich im weiteren Verlauf an bestehende Weideflächen anschließen. Sie dienen in der Art der Bewirtschaftung entweder als ökologische Ausgleichsflächen oder sind bereits mit Gehölzbestand in der Örtlichkeit vorhanden.

3. Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) BauGB 2004/06 ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Dieser Umweltbericht ist Teil II der Begründung des Bebauungsplanes.

Zur frühzeitigen Beteiligung 1994 gab es diese Regelung im BauGB noch nicht. Zur Fortführung des Verfahrens der 5. Änderung werden die Anforderungen zur Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen jedoch gestellt.

Im Auftrag des o. g. Grundstückseigentümers hat das Büro „Haacken und Hammermann, Solingen“ den Umweltbericht verfasst.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis:

- Für die Schutzgüter „Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung“, „Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, „Wasser“, „Luft/Klima“, „Landschaft und Erholung, sowie Kultur- und Sachgüter“ bewertet der Umweltbericht die Beeinträchtigungen als nicht erheblich.
- Beeinträchtigt wird das Schutzgut „Boden“ durch Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung. Der Umweltbericht gibt Empfehlungen zur Verminderung der Beeinträchtigungen.

Der Umweltausschuss hat den Umweltbericht und den ökologischen Fachbeitrag zur Kenntnis genommen.

3.2 Landschaftsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ grenzt östlich an den Landschaftsplan 2 „Eifgenbachtal.“

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes aus dem Landschaftsplan des Kreises hat schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 die Wohnbaufläche geringfügig durchschnitten.

Die Abgrenzung des Plangebietes einschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen haben sich an dieser Stelle nur insofern verändert, dass die große Baugrenze in drei Teilbereiche unterteilt wurde. Die Linienführung der Landschaftsschutzgrenze erreicht an dieser Stelle erst durch die Festlegungen des Bebauungsplanes die entsprechende Parzellenschärfe. Der Landschaftsplan sollte mit seiner Darstellung des Landschaftsschutzes der Bebauungsplanabgrenzung folgen. Hier ist eine geringfügige Anpassung des Landschaftsschutzes innerhalb des Landschaftsplanes erforderlich.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ nimmt die korrigierte Linienführung des Landschaftsschutzes bereits auf. Sie verläuft unmittelbar an der nördlichen und südlichen Plangebietsabgrenzung und überlagert nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.3 Fläche mit Gehölzbestand

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Braunsberg“ integriert den bestehenden Gehölzbestand in die Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“. Diese Darstellung ist durch den Flächennutzungsplan vorgegeben. Die Bindung für die Erhaltung wurde ergänzt, um eine langfristige Sicherung des Baumbestandes in dieser Hanglage zu erreichen.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den seit 1984 rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Braunsberg“ hatte es den im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen ökologischen Ausgleich nicht gegeben. Das bedeutet, dass die Teile des Plangebietes der 5. Änderung, die bereits mit einer Wohnbaufläche belegt waren, auch im Rahmen der Planänderung keinen ökologischen Ausgleich auslösen.

Alle Bereiche westlich der geplanten Ringstraße werden somit im ökologischen Fachbeitrag nicht mit erfasst. Ausschließlich der östliche Bereich, der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen war und durch die Planänderung Wohnbaufläche wird, löst einen ökologischen Ausgleich aus.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass nach entsprechender Bewertung des Bestandes der Ausgleich unmittelbar im Plangebiet selbst erfolgen kann. Detaillierte Maßnahmen werden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Das Öko-Konto der Stadt wird somit nicht beansprucht.

Grundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die naturhaushaltliche Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Bestandserfassung

Wichtige Voraussetzung hierfür ist die Bestandserfassung des natürlichen Landschaftsbereiches mit seinen heutigen Gegebenheiten:

Das Plangebiet wird größtenteils als Grünland genutzt. Der östliche Teil des Plangebietes weist nur diesen Biotoptyp und den verdichteten Lagerplatz auf. Ein erhaltenswertes Element ist der bestehende Gehölzbestand. Der ökologische Wert dieser Fläche ist mit einem mittleren Umfang eingestuft. Die Bewertung und Erfassung ist dem der Begründung als Anlage beigefügten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen.

Ausgleich im Plangebiet

Die im Plangebiet vollständig möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden definiert und in die Festsetzungen der Planänderung eingearbeitet:

- Straßenbäume
- Sicherung und Ergänzung des Gehölzbestandes
- Bepflanzung der Hausgärten
- Einfriedung durch Schnitthecken
- Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft.

Die besonderen Kriterien für jede einzelne Maßnahme sind dem der Begründung als Anlage beigefügten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen und werden zu einem späteren Zeitpunkt im Erschließungsvertrag mit geregelt.

Zusätzlich muss eine Einzäunung der Ausgleichsfläche vereinbart werden, um mögliche Beeinträchtigungen- etwa das Betreten durch Hundehalter oder Kinder- zu verhindern.

3.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt in keiner Wasserschutzzone. Im Umweltbericht, dem Teil II dieser Begründung, wird das Schutzwasser gesondert behandelt.

3.6 Bodenschutz

Im Umweltbericht, dem Teil II dieser Begründung, wird das Schutzgut Boden gesondert behandelt.

Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis auf den Bodenschutz und auf zu treffende Maßnahmen gegeben.

Für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn wird sichergestellt, dass der Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NW in der Plangrundlage in Erscheinung tritt. Er befindet sich bereits in den textlichen Festsetzungen und wurde entsprechend der Anregungen des Amtes für Bodendenkmalpflege ergänzt.

Der weitere Hinweis, dass derzeit weder für den Umweltbericht noch für die Abwägung eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden können, wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Weitere Aussagen zum Bodenaufbau sind dem der Begründung als Anlage beigefügten „Bodengutachten“ zu entnehmen.

3.7 Schallschutz

Ein Schallschutzgutachten ist für die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, weil durch die örtliche Randlage für die zukünftige Wohnbebauung keine besonderen Schallbelastungen zu erwarten sind. Die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen dienen ausschließlich der Wohnsiedlung „Braunsberg“ und haben keine überörtliche Bedeutung. Die Orientierungswerte (55 / 45 dB(A) tags / nachts) werden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht überschritten.

3.8 Altlasten

Die überwiegenden Grundstücksflächen der Planänderung werden heute landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht bekannt.

Im verdichteten Lagerplatzbereich sind ebenfalls keine Altlasten bekannt.

4. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

4.1 Versorgung

Das Plangebiet kann über die umgebenden Straßen an das öffentliche Wasser- und Energieversorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Leitungsverlegungen innerhalb der Planänderung sind bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.2 Schmutzwasserentsorgung

Der bereits verlegte Mischwasserkanal hat sich in seiner örtlichen Lage an der zukünftigen Straßenführung orientiert. Er dient ausschließlich der Entsorgung des privaten Schmutzwassers aus dem Wohngebiet und des anfallenden Regenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Er ist entsprechend ausreichend dimensioniert.

Das Mischwasser aus dem gesamten Wohnaugebiet Braunsberg wird über das Pumpwerk Eckringhausen und Sternstraße geleitet und gelangt im freien Gefälle in die Kläranlage

Wermelskirchen-Süd. Das gesamte Wohnbaugebiet, einschließlich der möglichen baulichen Ergänzungen, ist im Netzplan der Kläranlage-Süd berücksichtigt.

4.3 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser, das auf den privaten Wohnbauflächen anfällt, ist unmittelbar vor Ort zu versickern. Durch das entsprechende Bodengutachten wurde die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen. In der Versickerungsstudie wurde die Anordnung von Mulden und Rigolen vorgeschlagen und dargestellt. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens der jeweiligen Wohnbebauung nachzuweisen.

Der Hinweis zur Versickerung vor Ort und zum Bodenschutz innerhalb der Versickerungsanlagen befindet sich wie folgt in den textlichen Festsetzungen:

„Das gesamte, auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Wegen und Terrassen) anfallende Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück über dezentrale Mulden, Muldenrigolen oder Rigolen unmittelbar vor Ort versickert werden. Der d. Hinweis zur Herstellung und Pflege ist zu berücksichtigen und einzuhalten.“

Weitere Aussagen zur Art und der technischen Ausführung der Versickerungsanlagen sind der beigefügten Anlage „Versickerungsstudie“ zu entnehmen.

5. Soziale Belange

Die bestehende soziale Infrastruktur für das Wohngebiet „Braunsberg“ kann von den zukünftigen Anwohnern mit genutzt werden. Gesonderte Festsetzungen von Kinderspielplätzen gibt es auf Grund der geringen zusätzlich zu erwartenden Einwohner nicht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung der Erschließung zur Wohnbebauung im Bereich der Planänderung muss durch bodenordnende Maßnahmen begleitet werden.

Das Umlegungsverfahren wurde 1997 auf der Grundlage der Variante 4 angeordnet. Mit den beiden Haupteigentümern im Kernbereich der Planänderung kam es bislang zu keiner abschließenden Regelung.

Durch den Bau des Mischwasserkanals in der geplanten Verkehrsfläche 2005 wurden das Planverfahren und somit auch die Umlegung wieder angeschoben.

Der Umlegungsausschuss war ursprünglich bestrebt, eine freiwillige Umlegung mit den beiden Hauptbetroffenen zu erreichen. In Kenntnis der Inhalte des angestrebten Planungsrechts wurden weitere Umlegungsgespräche geführt und gemeinsam die amtliche Umlegung vereinbart.

Grundlage für die erforderliche Bewertung und weitere Umlegungsregelungen kann jedoch nur die rechtsverbindliche Planänderung sein.

7. Aufhebung bestehenden Baurechts

Der bisherige Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ wird mit Rechtskraft der 5. Änderung an dieser Stelle aufgehoben.

8. Finanzierung

Der Erschließungsvertrag mit den weiteren Detaillierungen der gesamten Erschließungsmaßnahmen und des ökologischen Ausgleichs im Plangebiet wird voraussichtlich nach Abschluss der Umlegungsvereinbarungen mit dem Hauptgrundstückseigentümer abgeschlossen und separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Stadt Wermelskirchen entstehen hieraus keine finanziellen Verpflichtungen.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bezieht sich auf den gesamten Planbereich der 5. Änderung. Hier können ca. 16-20 neue Wohneinheiten entstehen.

Gesamtfläche des Plangebietes	13.722	m ²
Wohnbaufläche	9.657	m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	3.310	m ²
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	6.347	m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.952	m ²
Öffentliche Stellplätze	19	Stk.
Verkehrsgrün	345	m ²
Fläche für die Landwirtschaft	1.769	m ²
Ausgleichsfläche	881	m ²
GFL Flächen	70	m ²

10. Erforderliche Fachgutachten

Im Zuge der Bearbeitung der Bauleitplanung wurden die folgenden Fachgutachten vom Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt beauftragt.

Sie sind Grundvoraussetzung für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen. Sie dienen den sachlichen Inhalten in der Planbegründung und sind als Anlagen beigefügt.

Fachplanungen als Anlage zur Begründung:

- Ingenieurbüro Gohl / Wermelskirchen / September 2007
Vorentwurf zur Erschließungsplanung
- Ingenieurbüro Fülling / Wuppertal / Januar 2007
Baugrundgutachten
Versickerungsgutachten
- Dipl.-Ing. Haacken / Solingen / Oktober 2007/ April 2008
Landschaftspflegerischer Begleitplan
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Kompensationsmaßnahmen

11. Hinweis

Die neu eingeführten Bearbeitungsschritte im BauGB 2004, wie die Umweltprüfung mit Umweltberichten und das Monitoring, werden im Rahmen der Unterlagen zur Offenlage der 5. Änderung des Bebauungsplanes, mit eingestellt. Im Rahmen der Behörden und Trägerbeteiligung zur Offenlage wurde die Anforderung an das Abfragen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) mit gestellt. Es wurden keine neuen Aspekte vorgetragen, die nicht bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorlagen und im Umweltbericht und Planinhalt bearbeitet wurden.

Wermelskirchen, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

Jürgen Graef
Beigeordneter

Begründung zum BP Nr. 14 „Braunsberg“ 5. Änderung

Teil 2

Umweltbericht

April 2008

Landschaftsarchitekten / Ingenieure

- Dipl.-Ing. Ilona Haacken
- Gertrudisstraße 18
- 42651 Solingen
- Telefon 0212 254 35 06
- Telefax 0212 254 35 02
- Email: iHaacken@t-online.de

www.haacken-hammermann.de

- Dipl.-Ing. Jürgen Hammermann
- Landschaftsarchitekt AKNW
- Südring 26
- 47441 Moers
- Telefon 02841 882345
- Email: j.hammermann@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	1
1.1	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	1
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	2
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, PROGNOSEN SOWIE GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
2.1	Schutzbau Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	4
2.1.1	Lärmimmissionen	4
2.1.2	Schadstoffimmissionen	7
2.2	Schutzbau Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt	5
2.3	Schutzbau Boden	6
2.4	Schutzbau Wasser	8
2.5	Schutzbau Klima/ Luft	9
2.6	Schutzbau Landschaft und Erholung	10
2.7	Schutzbau Kultur- und Sachgüter	11
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauern	11
3	PROGNOSA BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULL-VARIANTE, STATUS-QUO-PROGNOSA	12
4	ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSVARIANTEN	12
5	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTlung	12
6	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	13
7	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	14
	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	17

1 INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan gem. Punkt 1 a) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06

Der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 soll im Rahmen der 5. Planänderung teilweise neu aufgestellt werden. Das bereits rechtsgültig festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 soll in der Planänderung auch auf bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Flächen ausgeweitet werden und gleichzeitig ausreichende Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft ausweisen, die durch die Planänderung verursacht werden. Das so definierte Plangebiet umfasst eine ca. 1,37 ha große Fläche am östlichen Rand der Ortslage Braunsberg. Es handelt sich um Grünlandflächen, einen größeren Lagerplatz sowie eine Böschung am nordöstlichen Rand des Plangebietes, auf der ein waldartiges Feldgehölz stockt (s. Bestands- und Konfliktplan).

An der nördlichen und östlichen Grenze beginnt auch der Geltungsbereich des Landschaftsplans (Landschaftsschutzgebiet).

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Dieser weist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Es handelt sich heute im Bestand überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen und bereits am Ortsrand vorhandene Wohnbebauung. Die neu geplante Bebauung ist mit Einzel- oder Doppelhäusern entlang einer neu zu erstellenden Erschließungsstraße vorgesehen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließung wird als öffentliche Straße errichtet und verbindet die Sackgasse „Braunsberg“ im Norden mit der heute als Wendehammer endende Straße „Jagdfeld“ im Süden.

Eine ökologisch aufzuwertende Wiese östlich dieser Erschließungsstraße ist als Ausgleichsfläche vorgesehen. Nicht von der Neubebauung betroffen ist eine Böschung mit einem zu erhaltenden waldartigen Feldgehölzbestand im Nordosten.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung werden im Zusammenwirken mit dem Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt Wermelskirchen erstellt.

Hinweis:

Das Kapitel 1 „Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans und allgemeine Ziele“ ist im Teil 1 der Begründung textlich ausführlich behandelt.

**1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes
gem. Punkt 1 b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06**

Als Ergebnis der bereits 1994 erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in Vorbereitung der 5. Planänderung sind die vorgetragenen Hinweise und Anregungen in die weitere Planbearbeitung eingeflossen.

Darüber hinaus wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in das geänderte Baugesetzbuch 2004/2006 übergeleitet und um die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergänzt. Das heißt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein Hinweis dazu erfolgt und der jetzt übliche Verfahrensschritt des Scopings nachgeholt wird. Wobei davon auszugehen ist, dass bei diesem Bauleitplanverfahren mit der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ keine zusätzlichen Umweltbelange vorgetragen werden.

Planungsrelevante Grundsätze bzw. allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind in übergeordneten Gesetzen - im wesentlich § 1 BauGB sowie § 1a BauGB - enthalten und in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, in welchen einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen Ziele des Umweltschutzes festgesetzt sind, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Außerdem ist aufgelistet, durch welche Planungen und Gutachten die Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung der Planung berücksichtigt wurden.

Ziel	Gesetzliche Grundlage	Fachpläne/ Fachgutachten
Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u.ä. Vorgänge)		
	EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10)	
	EnEV (Energieeinsparverordnung)	
Schutz von Luft/Klima	s.o.: EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10)	
Schutz von Pflanzen, Tieren/ Biotopen	LG NW (Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen §§ 4-6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, §§ 18-21)	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, HAACKEN + HAMMERMANN, April 2008) Landschaftsplan Nr. 2 04.06.2004
Schutz des Bodens	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG, § 4 Abs. 2) ATV-DVWK-A 138, Januar 2002 (Versickerung)	Digitale Bodenbelastungskarte des Rheinisch-Bergischen Kreises Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (FÜLLING, Dez. 2006) Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“ (Geologisches Landesamt NRW, 1998)
Schutz des Wassers	LWG NW (Landeswasserges. Nordrhein-Westfalen, § 51a)	Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (FÜLLING, Dez. 2006)
Schutz von Kultur- und Sachgütern	§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (archäologische Bödenfunde, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege)-	

Die geltenden Grenzwerte und Maßnahmen dienen der Einhaltung und Erreichung von Umweltschutzzielen. Diese sind ausführlich jeweils zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 2 beschrieben.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, PROGNOSE SOWIE GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH gem. Punkt 2 a) bis d) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06

2.1 Schutgzut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

2.1.1 Lärm

Von der 5. Planänderung gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus. Gegenüber dem seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan wurde die Erschließungsstraße als potentielle Lärmquelle lediglich in ihrem Verlauf und der Ausbaubreite geringfügig geändert, woraus sich keine zusätzlichen Auswirkungen ergeben.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Die rechtsgültige Bebauungsplanung wurde bisher nicht vollständig verwirklicht, wonach die vorgesehene durchgängige Erschließungsstraße heute jeweils an den bisher bebauten Flächen in Sackgassen (Wenddehammer „Jagdfeld“ im Süden, „Braunsberg“ im Norden) endet. Als potentielle Lärmquellen sind demnach lediglich der geringe Anliegerverkehr durch Bewohner und Besucher, die notwendigen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie der gelegentliche Verkehr durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zu betrachten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet entspricht von der Verdichtung her und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen der übrigen Bebauungsstruktur. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bewohner sind nicht zu erwarten, da der Anliegerverkehr durch die neue Bebauung nur geringfügig zunehmen wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist kein belastender Fremd- oder Durchgangsverkehr zu erwarten. Insgesamt wird die zusätzliche Beeinträchtigung durch Lärm zu vernachlässigen sein. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

2.1.2 Schadstoffemissionen

Von der 5. Planänderung gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus. Gegenüber dem seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan wurde die Wohnbebauung als potentieller Emittent nur in sehr geringem Umfang ausgeweitet.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Zur genaueren Beurteilung der Grundbelastung durch Immissionen eignen sich grundsätzlich die Daten der LUA-Stationen (Messstationen des Landesumweltamtes NRW, s. www.lua.nrw.de). Die nächsten Stationen befinden sich jedoch in Solingen-Wald bzw. Wuppertal-Langerfeld, der Rheinisch-Bergische Kreis selbst weist keine Stationen auf. Aufgrund einer flächendeckenden Immissionsprognose für NRW insgesamt lässt sich aber (beispielhaft bezogen auf die Daten des 11./30.10.2007) für eine Erst einschätzung feststellen, dass sich alle Daten in ihrer Tendenz im sehr guten bis mittleren Bereich (auf einer Skala von 1 bis 6) befinden, mit Ausnahme der Feinstaubbelastung:

Ozon	1/1
SO ₂ (Schwefeldioxid)	2/1
NO ₂ (Stickstoffdioxid)	3/3
PM10 (Feinstaubbelastung)	5/4
CO (Kohlenmonoxid)	1/1
Benzol	1/1

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die neu geplante Bebauung selbst ist keine nennenswerte Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Vorhabengebiet oder für dessen Umgebung zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Unter Beachtung der aktuellen Schall- Wärmeschutzvorschriften (insbesondere der Energieeinsparverordnung EnEV) könnten Emissionen verringert werden. Durch den Einsatz energiesparender Heizungssysteme und Beachtung der aktuellen Wärmeschutzvorschriften ist aber allgemein von einer weitgehenden Vermeidung negativer Auswirkungen durch Emissionen auszugehen. Es wäre begrüßenswert, die Energiebedarfswerte deutlich unterhalb der EnEV-Werte zu realisieren. Ebenso der Einsatz erneuerbarer Energien sowie ggfs. ein Verbrennungsverbot für Kamine.

2.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt

Von der 5. Planänderung gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt aus.

Gegenüber dem seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan wird der ursprünglich als Abstandsfläche zur damals geplanten A 31 als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Bereich mit einer Flächengröße von ca. 3.700 qm neu überplant (im Folgenden als „Neueingriff“ bezeichnet). Da die A 31 nicht mehr realisiert wird, soll hier nun Wohnbaufläche ausgewiesen werden mit dem Ziel, durch begleitende Kompensationsmaßnahmen diesen neuen Eingriff auszugleichen.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Die Neueingriffs-Flächen des Plangebietes der 5. Änderung, die statt „Fläche für die Landwirtschaft“ nun eine Ausweisung als Wohnbaufläche bzw. Kompensationsfläche erhalten sollen, bestehen aus unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Weide, einer größeren unbefestigte Lagerfläche sowie einer gehölzbestandenen Böschung. Ein im Norden vorhandenes, mit einem älteren Wohnhaus bebautes Grundstück weist einen städtisch geprägten Garten mit hohem Anteil an Zierrasenflächen, einer relativ geringen Strukturierung durch Gehölze sowie stellenweise Verwendung von Nadelgehölzen und Exoten auf. Außerhalb der Neueingriffs-Flächen ist die Bebauung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits teilweise realisiert, eine Obstwiese westlich der geplanten Erschließungsstraße ist aber zur Zeit trotz Rechtskraft noch nicht bebaut.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 2 „Eifgenbachtal“ grenzt unmittelbar an die nördliche und östliche Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans an, sonstige planungsrelevante Festsetzungen sind nicht vorhanden. Im Landschaftsschutzgebiet bestimmen Grünlandflächen das Landschaftsbild. Die Grenze des LSG wird der Bebauungsplangrenze zukünftig folgen.

Eine Beschreibung und Bewertung der betroffenen Flächen liegt in Form des Landschaftspflegerischen Begleitplans (HAACKEN + HAMMERMANN, Stand August 2007) vor, der auf der rechtlichen Grundlage das LG NW (Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen §§ 4-6) sowie des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz §§ 18-21) erarbeitet wurde. Die Betrachtung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die heute vorhandenen Biotoptypen, die anhand der vorgefundenen Pflanzengesellschaften klassifiziert und bewertet werden, lässt insgesamt eine grobe Einschätzung der Auswirkungen auch auf die Fauna zu.

Die vom Neueingriff hauptsächlich betroffenen Grünlandflächen mit einer Größe von ca. 1.160 qm sind mit 10 von max. 30 Punkten als ökologisch mäßig wertvoll zu bewerten, die unbefestigte Lagerfläche von ca. 1.240 qm ist mit 3 Punkten ökologisch nur geringwertig. Das höherwertige Feldgehölz auf der Böschung östlich des Lagerplatzes bleibt von der Planung unberührt und wird erhalten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung werden in der Bilanzierung von Eingriff und Kompensation rechnerisch keine ökologischen Beeinträchtigungen bzw. Verluste erfolgen, da eine vollkommene Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Planänderung möglich ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verringerung der Eingriffsauswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen bzw. Vorschläge zur Verwendung von Schnitthecken, der Gestaltung von Stützmauern und Böschungen, der Gestaltung von Vorgärten sowie der Begrünung von Müllboxen, Carports sowie Fassaden von Garagen und fensterlosen Wänden erstellt (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 BauO NRW). Des Weiteren erfolgt im Zuge der Anlage der Erschließungsstraße die Pflanzung von insgesamt 15 mittelkronigen Laubbäumen als Bestandteil des neuen Straßenbegleitgrüns (gem. § 9 (1) 25 a BauGB).

Die vorhandene, wertvolle Gehölzfläche auf der Böschung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird zur Erhaltung festgesetzt (gem. § 9 (1) 25 b BauGB). Darüberhinaus sind während der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen für die zu haltenden Gehölze durchzuführen (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan).

Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Entwicklung einer ca. 700 qm großen, extensiv zu bewirtschaftenden Wiese (gem. § 9 (1) 20 BauGB) festgesetzt. Sie wird durch die Pflanzung von insgesamt 7 mittelkronigen, einheimischen Laubbäumen angereichert und durch eine Einzäunung gesichert. Die fachgerechte Pflege zur Erzielung des angestrebten ökologischen Wertes wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Der Verlust der betroffenen Biotoptächen wie Grünland oder wasserdurchlässiger Lagerplatz kann durch die neugeplanten Gartenflächen, die Wiese als Ausgleichsfläche sowie Straßenbegleitgrün kompensiert werden. Die Gesamtbilanz weist insgesamt sogar einen Überschuss von 2009 Punkten auf.

Eine Untersuchung der Fauna liegt nicht vor, Aussagen über Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt können demzufolge nicht gemacht werden. Aufgrund der überwiegend ökologisch eher geringwertigen Biotoptächen ist aber davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna nicht zu erwarten sind.

2.3 Schutzgut Boden

Von der 5. Planänderung gehen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden aus, die - wie bei allen Baumaßnahmen - grundsätzlich nicht zu vermeiden sind.

Gegenüber dem seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan wird der Anteil an versiegelter Fläche geringfügig erhöht, da die zusätzliche Planung von Wohnhäusern erfolgt. Im Gegenzug wird der großflächige Lagerplatz entfallen, der heute anthropogen stark überformt ist.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Bodenaufbau

In Verlängerung des Lagerplatzes nach Südosten verläuft ein schmaler Höhenrücken, der in Richtung Wendehammer „Jagdfeld“ in ein mäßig geneigtes, nahezu ebenes Hanggelände übergeht. Die Obstwiese westlich der geplanten Erschließungsstraße liegt auf einen mäßig nach Süden geneigten Hang.

Als Ergebnis des Gutachtens der Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (FÜLLING, Januar 2007) ergeben sich je nach Lage im Plangebiet verschiedene Bodenaufbauten. Im Bereich des ebenen Lagerplatzes ist bis in ca. 65 cm Tiefe umgelagerter Boden bzw. auf den oberen 15 cm eine Anschüttung aus Steinen und Sand als Befestigung vorhanden. Die als Grünland genutzten Flächen weisen demgegenüber eine ca. bis 25 cm mächtige Oberbodenschicht auf.

Darunter folgen im Allgemeinen bis in ca. 1,2 – 1,8 m Tiefe mehr oder weniger steiniger bzw. sandiger Lehm über dem darunter anstehenden verwitterten Fels der unter- / mitteldevonischen Hohenhöfer Schichten.

Bodentypen

Als Bodentypen haben sich im Planungsgebiet Braunerden entwickelt, die stellenweise etwas Staunässe-Einfluss aufweisen und dort dann gering pseudovergleyt sind. Das Plangebiet wird der Leitbodenassoziation der Braunerde/ Podsol-Braunerde aus harten Ton- und Schluffschiefen mit Anteilen von Grauwacke, Sandstein, Quarzit und Phyllit zugeordnet.

Wasserdurchlässigkeit/ Versickerung

Das anfallende Wasser der Dachflächen soll dezentral auf jedem Grundstück einzeln versickert werden, was grundsätzlich möglich ist. .

Im Bereich der geplanten Baufläche östlich in Höhe der Verschwenkung der Erschließungstraße steht der Fels jedoch sehr hoch an, so dass die Versickerung hier nur in flachen Mulden möglich ist. Ansonsten ist der Bau von Sickergräben (Rigolen) oder Mulden bei fachgerechter Ausführung unproblematisch.

Schadstoffe und Schutzwürdigkeit

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde überwiegend nur natürlich gelagerter Boden angetroffen, so dass Altablagerungen bzw. Altlasten nicht zu erwarten sind. Lediglich im Bereich des Lagerplatzes ist eine Anschüttung aus Natursteinschotter vorhanden, die jedoch keine problematischen Bestandteile wie Bauschutt, Asche, Schlacke o.ä. aufweist.

Die digitale Bodenbelastungskarte des Rheinisch-Bergischen Kreises von 2004 dient der Einschätzung der Schadstoffgehalte für Böden. Danach ist die Vorsorgewertüberschreitung bei Schwermetallen, wie sie nahezu für das gesamte Kreisgebiet ermittelt wurde (Umfang der Überschreitung ist maßgeblich durch den pH-Wert-Status gekennzeichnet) auch für den Bereich Braunsberg dargestellt. Die Bodenbelastungskarten weisen keine Überschreitung der Maßnahmenwerte für Grünland und keine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen (die empfindlichste Nutzung des Wirkungspfades Boden-Mensch) auf.

Gemäß der Karte der Schutzwürdigen Böden von Nordrhein-Westfalen sind im Plangebiet und in seinem engeren Umfeld keine schützenswerten Böden vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Versiegelungen, Bodenumlagerungen sowie Verdichtungen ist allgemein ein Verlust versickerungsfähiger Flächen und Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt verbunden. Außerdem entfällt die Funktion des Bodens als Lebensraum auf den versiegelten Flächen. Durch Verdichtungen und Bodenumlagerungen erfolgen auch darüber hinaus Beeinträchtigungen des Bodens.

Insgesamt sind jedoch keine – über das übliche, hier lokal eng begrenzte Maß hinaus – erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen infolge von Versiegelungen wird im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) erreicht.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen Hinweise zu allgemeinen Schutzmaßnahmen für Boden. Insbesondere ist danach der Oberboden zu sichern und vor Ort wieder zu verwenden. Eventuell vorhandene Kontaminationen müssen entfernt werden und das Einbringen von verunreinigtem Boden ist untersagt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb von Versickerungsanlagen (Rigolen, Mulden) ist durch die fachgerechte Herstellung und Pflege dauerhaft zu gewährleisten (FÜLLING, Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser, 10.1.2007). Etwa sind die lehmigen Wand- bzw. Bodenflächen von Sickergräben und Mulden gut aufzurauen und Verdichtungen zu vermeiden. Auftretende, Schlammablagerungen müssen ständig entfernt werden.

2.4 Schutzgut Wasser

Von der 5. Planänderung gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser aus.

Gegenüber dem seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan wird zwar der Anteil an versiegelter Fläche durch die zusätzlich vorgesehenen Wohnhäuser erhöht, aber zur Verringerung das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert. Dieses gilt sogar für den gesamten Änderungsbereich, was gemäß der Planung von 1984 noch nicht der Fall war. Das auf der Straße anfallende Wasser wird nach wie vor in den bereits erstellten Mischwasserkanal eingeleitet.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Quellen oder Oberflächengewässer vorhanden. Auch in den Aufschlüssen, die im Rahmen der Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (FÜLLING, Januar 2007) erstellt wurden, ist kein Grundwasser angetroffen worden. Bei den örtlichen Verhältnissen ist erst in mehr als 4 bis 6 m Tiefe im Fels Kluftgrundwasser zu erwarten.

Im südwestlichen Bereich des Planänderungs-Gebietes (heutige Obstwiese) kommt es nach starken Regenfällen und Schneeschmelzen zu einem örtlich und zeitlich begrenzten Sickerwasserstau (Haftwasser), was aber für die Möglichkeit einer Versickerung ohne Bedeutung ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planungsänderung sind – gegenüber dem seit 1984 bereits rechtskräftigen Bebauungsplan – keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzes Wasser verbunden. Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral über die belebte Bodenzone innerhalb des Plangebietes versickert und so wieder dem Naturhaushalt zugeführt. Dies ist ein Fortschritt gegenüber der rechtskräftigen Planung von 1984, wonach das Dachflächenwasser abgeführt und in den Mischwasserkanal eingeleitet werden sollte. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird jedoch in den bereits realisierten Mischwasserkanal eingeleitet.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich entsprechend der Zielstellung eher positive Auswirkungen auf den vorhandenen Grundwasserhaushalt. Versickertes Niederschlagswasser wird über das natürliche Hanggefälle dem Braunsberger Bach zugeführt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG NW durch Versickerung über die belebte Bodenzone – in dezentralen Mulden bzw. Rigolen innerhalb der einzelnen Grundstücke – wieder dem Naturhaushalt zugeführt. Die Rigolen unterhalb der Mulden bestehen aus einem kiesgefüllten und mit Oberboden abgedeckten Graben.

Darüberhinaus wird vorgeschlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen mit sickerfähige Oberflächenbefestigungen zu erstellen. Der Wirtschaftsweg innerhalb der Ausgleichsfläche ist zwingend in wassergebundener Wegedecke o. ä. herzustellen.

2.5 Schutzbau Klima/ Luft

Von der 5. Planänderung gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzbau Klima/ Luft aus.

Gegenüber dem seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan werden nur wenige Wohnhäuser zusätzlich geplant, die sich nur unwesentlich auf das Geländeklima (Erhitzung über versiegelte Fläche, Hemmung des Kaltluftabflusses) sowie durch Emissionen auf die Luftqualität auswirken.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Die aktuell überplante Freifläche östlich der vorgesehenen Erschließungsstraße sollte gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1984 als Fläche für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Danach würde weiterhin ein Freiraumklima bestehen, mit einer Kaltluftentstehungsfläche im Bereich des Grünlandes. Aus Richtung Braunsberg evtl. abfließende Kaltluft wird nach wie vor von dem Gehölzbestand, der erhalten bleiben soll, im Bereich des heute vorhandenen Lagerplatzes gestaut.

Die lokalklimatische Bedeutung der Planänderung für die umliegenden Wohngebiete ist aufgrund der Kleinflächigkeit und Lage vernachlässigbar. Die neu geplanten Gebäude zwischen der Erschließungsstraße und dem vorhandenen Gehölzbestand stellen zwar eine zusätzliche Barriere für den Kaltluftabfluss dar, ihre Größe ist aber nur gering.

Die Luftschaadstoffgrundbelastung ist großräumig betrachtet insgesamt eher gering und dürfte kleinräumig durch die Filterwirkung der vorhandenen umliegenden Grünland- und Waldfächen eher noch geringer sein.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Versiegelung von Grünland- bzw. Lagerflächen, die ohne die 5. Planänderung erhalten würden, wird das Geländeklima im Grundsatz negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird. Außerdem sinkt mit der Bebauung des Bereiches zwischen Erschließungsstraße und Gehölzbestand ein Verlust kaltluftproduzierender Flächen sowie eine Veränderung des Kaltluftabflusses und des horizontalen Luftaustausches infolge der Barrierewirkung der Baukörper verbunden. Da sich jedoch keine weiteren Wohngebiete anschließen, ergeben sich durch den möglichen Kaltluftstau allenfalls negativen Auswirkungen auf diese Wohnhäuser selbst und nicht auf andere.

Auf die vorhandene, großräumig eher gute Luftqualität ergeben sich keine messbaren Auswirkungen. Kleinräumig können unmittelbar angrenzende Grünland- und Waldflächen mögliche negative Auswirkungen weiter mindern.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Klima ist ein nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtender öffentlicher Belang. Die Bebauungsplanung hat dabei die Aufgabe, zum örtlichen Klima- und Immissionsschutz beizutragen. Im Sinne der Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB sind dabei negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen zu vermeiden.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept als Grundlage des späteren rechtsverbindlichen Bebauungsplans hat bestimmte Kriterien zu erfüllen, die dem Anspruch einer klimagerechten Neubesiedlung entsprechen.

Minimiert werden können die möglichen Beeinträchtigungen durch die klimagünstigen, lockeren Bebauungsstrukturen sowie durch den Erhalt und Ausbau von Gehölz- und Straßenbaumpflanzungen. Weiterhin werden sich die Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen (u.a. durch den Einsatz energiesparender Heizungssysteme) positiv auswirken.

2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Von der 5. Planänderung gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.

Gegenüber dem seit 1984 rechtsgültigen Bebauungsplan soll lediglich der Bereich zwischen der Erschließungsstraße und dem am nordöstlichen Rand des Gebietes liegenden Böschungsgehölz zusätzlich überbaut werden. Dadurch entfällt im Wesentlichen ein landschaftsästhetisch unattraktiver und für die Erholung unrelevanter Lagerplatz. Die neu konzipierten Gebäude bilden zwar den neuen Ortsrand, sind aber gegen die freie Landschaft zum großen Teil durch das Böschungsgehölz sichtgeschützt. Durch die Anlage der Erschließungsstraße ergibt sich eine Wegeverbindung, die vorher aber auch bereits durch die Rechtskraft des Bebauungsplans von 1984 gesichert war.

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Die durch die Wohnbebauung zusätzlich überplante Fläche besteht neben Grünlandflächen hauptsächlich aus einem unbefestigten, öffentlich nicht zugänglichen Lagerplatz. Der Platz ist überwiegend leer. Kleinflächig finden sich hier Mieten aus Holzabfällen und gerodeten Baumstüben. In Bezug auf die Wahrnehmbarkeit dieser eher unattraktiven Fläche ist zu bemerken, dass insbesondere das auf der angrenzenden Böschung stockende Feldgehölz einen Einblick auf den Lagerplatz aus nord-östlicher Richtung von der freien Landschaft her verhindert.

Die Wahrnehmungsmöglichkeit der zusätzlich zu überbauenden Flächen beschränkt sich somit hauptsächlich auf die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete in „Braunsberg“.

Prognose bei Durchführung der Planung

In Hinsicht auf das Schutzgut Landschaft kommt es durch die Umsetzung der Bebauungsplanung naturgemäß zu einer Beeinträchtigung. Diese ist aber als gering einzustufen, da die im Zuge der 5. Planänderung neu zu bebauenden Fläche (Lagerplatz) bereits eine gut funktionierende Ortsrandeingrünung (Böschungsgehölz) aufweist und ansonsten nur an bereits bebaute bzw. planungsrechtlich bereits gesicherte Bauflächen angrenzt. Eine deutliche Wahrnehmung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt daher nur lokal eng begrenzt.

In Hinsicht auf die Erholung ist – durch die Kleinflächigkeit und Ortsrandlage der neugeplanten Wohnbebauung - keine erhebliche Auswirkung durch den Verlust von Landschaft festzustellen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Alle an die freie Landschaft bzw. Grünflächen angrenzenden Wohnbauflächen sollen eine Eingrünung der Gärten in Form von Schnitthecken erhalten. Die ebenfalls am Ortsrand liegende Ausgleichsfläche (Extensivwiese) erhält eine Strukturierung durch hochstämmige Laubbäume, die ebenfalls zur Eingrünung des Ortsrandes beitragen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Als Kultur- bzw. Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche in Form vom Lager- und Grünlandfläche festzustellen. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Prognose bei Durchführung der Planung

In Hinsicht auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit der Planung Verluste von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Es entfallen ca. 1.160 m² Grünlandfläche und 1.240 m² Lagerfläche.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die auch zukünftig mögliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebietes sowie die Andienung der Teichanlagen am Braunsberger Bach wird durch die Anlage eines Wirtschaftsweges berücksichtigt, der ausgehend von der Erschließungsstraße über die zukünftige Ausgleichsfläche führt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, sind diese gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Aus diesem Grund erfolgen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Hinweise zu allgemeine Schutzmaßnahmen für Bodendenkmäler.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULL-VARIANTE, STATUS-QUO-PROGNOSE)
gem. Punkt 2 b der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06

Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich bei Nichtdurchführung der 5. Planänderung an dem heutigen Zustand der geänderten Flächen im Bebauungsplangebiet etwas Wesentliches ändern würde. Längerfristig bliebe es bei der intensiven Nutzung der großflächig vorhandenen Grünlandflächen als Weide oder Wiese sowie der Nutzung als Lagerplatz. Ohne Planänderung würde die vorgesehene Erschließungsstraße – gemäß der Rechtskraft des Bebauungsplans von 1984 – geringfügig anders verlaufen. Die geplante, aber noch nicht umgesetzte Bebauung auf der Obstwiese westlich davon ist dementsprechend fast unverändert.

4 ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSVARIANTEN
gem. Punkt 2 d) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06

Die Bebauungsplanvariante, die der weiteren Bearbeitung zur Bauleitplanung zugrunde liegt, wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 26.6.1996 beschlossen. Insgesamt wurden drei Varianten auch von den Trägern Öffentlicher Belange geprüft, die sich im Wesentlichen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße beziehen. Die vorliegende 5. Planänderung als Veranlassung für das aktuelle Bebauungsplanverfahren wurde im Laufe eines mehrjährigen Planungsprozesses entwickelt und der erforderlichen Umweltprüfung unterzogen.

5 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLEMENT
gem. Punkt 3 a) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB).

Der **Umweltbericht** bildet gem. § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planentwurfs, die dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung bis zum Ende des Verfahrens fortgeschrieben.

Er zeigt auf, wie die Umweltbelange in dieser Planung - auch aufgrund von speziell angefertigten Umweltgutachten (Geohydrologie/ Versickerung, Landschaftspflegerischer Begleitplan) – sachgerecht berücksichtigt und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet worden sind, bevor sie in den Prozess der Abwägung mit anderen Belangen einbezogen wurden.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6

MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

gem. Punkt 3 b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

(Umwelt-)Behörden sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über derartige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes vorliegen.

Die festgesetzten Schutz-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes z.B. durch Abnahmen zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme in Form der Extensivierung einer Grünlandfläche sowie die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen wird im Rahmen der Abnahme durch die Stadt Wermelskirchen kontrolliert. Voraussichtlich wird zwischen dem Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt Wermelskirchen im Erschließungsvertrag die Durchführung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen geregelt. Danach erfolgt eine turnusmäßige Kontrolle der Einhaltung der vertraglichen Regelungen durch die Stadt Wermelskirchen und die Funktionserfüllung der Maßnahme.

Hinweise

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung der Bebauungsplanänderung unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt, und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Nach dem jetzigen Stand der Planung sind aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Dennoch soll 5 Jahre nach der Plandurchführung überprüft werden, ob unvorhersehbare erhebliche nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

7

ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

gem. Punkt 3 c) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c) BauGB 2004/06

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Planänderung mit Ausweisung zusätzlicher Wohn- und Kompensationsflächen statt Fläche für die Landwirtschaft

Beschreibung der Umwelt:

Das Gebiet der 5. Planänderung im Bereich überplanten „Fläche für die Landwirtschaft“ wird durch intensiv genutzte Grünlandflächen, einen unbefestigten Lagerplatz sowie eine gehölzbestandene Böschung geprägt

Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und geplanter Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich Lärm und Schadstoffen</u></p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beachtung der aktuellen Wärmeschutzvorschriften (insbesondere der Energieeinsparverordnung EnEV)
2. Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt	<p><u>Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust von potentiellen Biotopflächen infolge Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen (vollständige Kompensation im Gebiet).</u></p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Anlage einer extensiv zu pflegenden Wiese als Ausgleichfläche, angereichert durch 7 hochstämmige Laubbäume, Einzäunung, vertragliche Sicherung der Pflege• Erhaltung des Böschungsgehölzes im Nordosten des Plangebietes• Allgemeine Schutzmaßnahmen für vorhandene Bäume/ Gehölze• Baumpflanzungen (15 Stck.) im Bereich der Verkehrsflächen• Anpflanzung von Schnithecken am Rand der Wohnbauflächen (an Grundstücksgrenzen in Richtung Landschaftsschutzgebiet)• Vorschläge zur landschaftsverträglichen Gestaltung von Stützmauern und Böschungen, der Gestaltung von Vorgärten sowie der Begrünung von Müllboxen, Carports und fensterlosen Wänden

3. Schutzgut Boden	<p><u>Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung/ Bodenumlagerung/ Verdichtung</u></p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung der Veränderung schädlicher physikalischer Bodenveränderungen (insbesondere zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit, s. Kap. 2.3) • Allgemeine Bodenschutzmaßnahmen (u.a. Wiederverwendung von Oberboden) • Beschränkung der versiegelten Flächen durch GRZ 0,4
4. Schutzgut Wasser	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung infolge der Versickerung bzw. Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser</u></p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen gem. § 51a LWG in dezentrale Regenversickerungsanlagen jeweils auf den Grundstücken (Mulden, Rigolen – Versickerung über die belebte Bodenzone) • Herstellung des Wirtschaftsweges innerhalb der Ausgleichsfläche als wassergebundene Wegedecke • Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege Empfehlung der Verwendung von Materialien, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen
5. Schutzgut Luft/ Klima	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung infolge zusätzlicher Versiegelung und Emissionen</u></p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Ausbau von Gehölz- und Baumpflanzungen (15 Straßenbäume, 7 Bäume in Ausgleichsfläche) • Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen (u.a. durch den Einsatz energiesparender Heizungssysteme)
6. Landschaft und Erholung	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung infolge der zusätzlichen Bebauung am Ortsrand</u></p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des landschaftsbildprägenden und ortsrandeingrünenden Böschungsgehölzes • Anpflanzung von Schnitthecken an den zum Landschaftsschutzgebiet exponierten Grundstücksgrenzen • Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Ausgleichsfläche • Anpflanzung Straßenbäumen
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p><u>Keine erhebliche Beeinträchtigung</u></p>

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Prognose bei Nichtdurchführung der 5. Planänderung (Null-Variante): Erhaltung des heute vorhandenen intensiv nutzbaren Grünlandes bzw. des Lagerplatzes	
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Die 5. Planänderung beruht auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von 1994, wobei insgesamt vier Varianten – im Wesentlichen zur Trassenführung der Erschließungsstraße – geprüft wurden	
Methodik der Umweltprüfung Schwierigkeiten bei der Ermittlung Bei der Aufbereitung des Abwägungsmaterials (u.a. Gutachten, Fachpläne) bestanden keine Schwierigkeiten.	
Monitoring: Zur Einschätzung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Planung bzw. Umsetzung durch Fachbehörden bzw. die Stadt auch zukünftig angemessen zu prüfen	

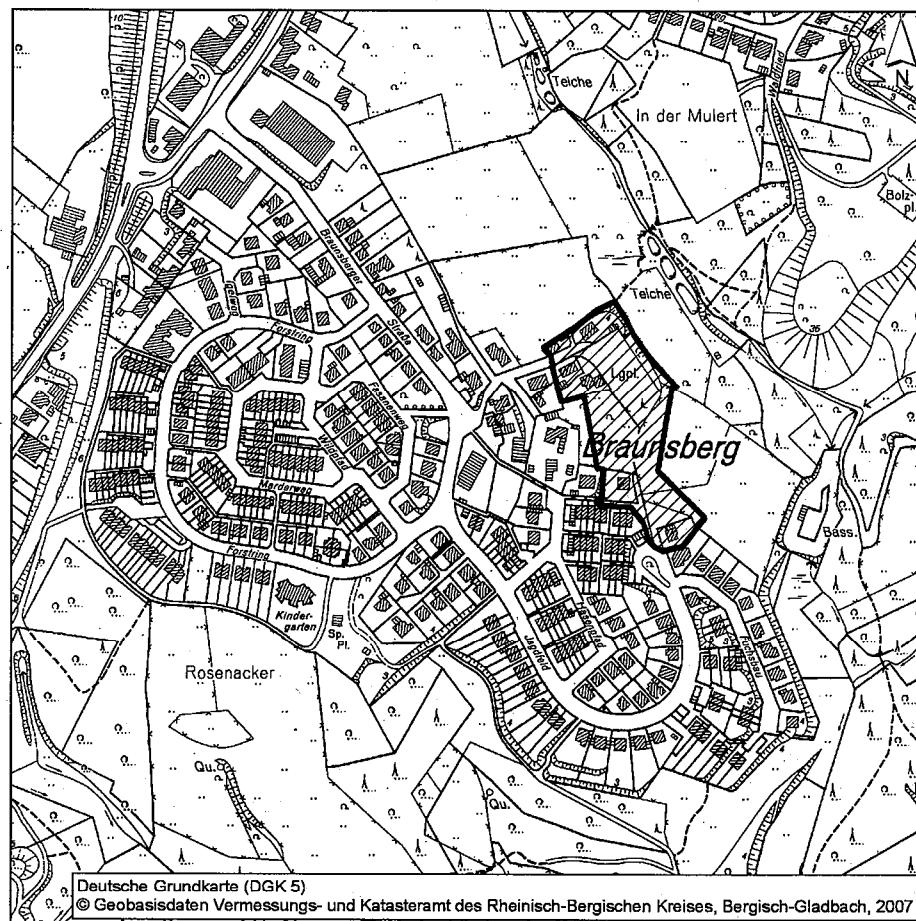
LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- 01 Baugesetzbuch – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn. – 10. Auflage Januar 2007
- 02 Deutscher Planungsatlas, Band 1 NRW. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hrsg.: Minister für Landes- und Stadtentwicklung (Landesplanungsbehörde). Hannover, 1982.
- 03 FÜLLING, Beratende Geologen GmbH, Remscheid:
Gutachten „Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser“ v. 10.1.2007
- 04 Geologischer Dienst NRW: Bodenübersichtskarte Deutschland, M 1:150.000. Krefeld, 2007.
- 05 Geologisches Landesamt NRW: Digitale Karte der Schutzwürdigen Böden von NRW. Krefeld, 1998
- 06 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in Kraft getreten 5.7.2007
- 07 GOHL, A., Wermelskirchen
- Entwurf der Erschließungsplanung Juli 2007
- mündliche und schriftliche Mitteilungen bis August 2007
- 08 HAACKEN + HAMMERMANN
Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 14 „Braunsberg“ / 5. Änderung. Solingen, November 2007
- 09 LUDWIG, D.: Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion. Bei: Froelich und Sporbeck, Bochum, 1991.
- 10 LUA, Landesumweltamt: Prognose zur Luftqualität (lua.nrw.de), 2007
- 11 Rheinisch-Bergischer Kreis (Untere Landschaftsbehörde)
- Auszug aus dem seit 4.6.04 rechtsgültigen Landschaftsplan Nr. 2 „Eifgenbachtal“ (www.rbk-online.de)
- 12 RUNGE, F. (1980): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 7. Auflage, Münster.
- 13 Stadt Wermelskirchen:
- mündliche Mitteilungen bis März 2008
- Vorentwurf des Bebauungsplans 5. Änderung, Stand Oktober 2007
- Bebauungsplan Nr. 14 „Braunsberg“ Stand 1984
- Bebauungsplan Variante 4 zur 5. Änderung, beschlossen 1994, Ergebnisse der Trägerbeteiligung
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Stellungnahme der ULB v. 20.2.08 zur Offenlage

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ der Stadt Wermelskirchen

Zusammenfassende Erklärung

Stand: Satzungsbeschluss



Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das vorrangige Ziel dieser Planung ist die 5. Änderung des seit 1984 rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“.

Die Änderung bezieht sich auf die öffentliche Verkehrsfläche als Ringschluss zwischen der Straße „Jagdfeld“ und der alten Hofschaft Braunsberg. Westlich und östlich davon werden Wohnbauflächen schaffen.

Mit den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bestand und den neu überplanten Bereich erreicht.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ wird die Art der Nutzung wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet soll in erster Linie das Wohnen gefördert werden, so dass die gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Planänderung werden.

Dem städtebaulichen Gesamtziel folgend, wird eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise ausgewiesen, die sich in die bestehende hängige Geländesituation einpasst.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde auch im Hinblick auf das Stellplatzangebot beschränkt.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden sind. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist keine Änderung des heutigen Zustands zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Die Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) beschränken sich daher auf die Kontrolle, ob die Umsetzung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgt ist.

Der Landschaftsplan folgt mit seiner Darstellung des Landschaftsschutzes der Bebauungsplanabgrenzung. Hier ist eine geringfügige Anpassung des Landschaftsschutzes innerhalb des Landschaftsplanes des Kreises erforderlich.

Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser, das auf den privaten Wohnbauflächen anfällt, ist unmittelbar vor Ort zu versickern. Durch das entsprechende Bodengutachten wurde die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen. In der Versickerungsstudie wird die Anordnung von Mulden und Rigolen dargestellt. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens der jeweiligen Wohnbebauung nachzuweisen.

Der Hinweis zur Versickerung vor Ort und zum Bodenschutz innerhalb der Versickerungsanlagen befindet sich wie folgt in den textlichen Festsetzungen:

„Das gesamte, auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Wegen und Terrassen) anfallende Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück über dezentrale Mulden, Muldenrigolen oder Rigolen unmittelbar vor Ort versickert werden. Der d. Hinweis zur Herstellung und Pflege ist zu berücksichtigen und einzuhalten.“

Weitere Aussagen zur Art und der technischen Ausführung der Versickerungsanlagen sind der beigefügten Anlage „Versickerungsstudie“ zu entnehmen.

Ergebniss der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit Anregungen vorgetragen. Hierbei kam es im Wesentlichen zu redaktionellen Veränderungen und Anpassungen. Sie dienen dem besseren Verständnis und der Klarheit. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Auf dem Grundstück des Einwenders 1 wurde der ursprünglich erhaltenswerte Baum aus den Darstellungen der Bebauungsplanänderung heraus genommen.

Die Anregungen zum Straßenausbau werden mit den Anliegern abgestimmt, wenn die Ausführungsplanung nach Abschluss eines Erschließungsvertrages, vorliegt.

Umlegung

Das Umlegungsverfahren wurde 1997 angeordnet. Erst durch den Bau des Mischwasserkanals in der geplanten Verkehrsfläche 2005 wurden das Planverfahren und somit auch die Umlegung wieder angeschoben.

In Kenntnis der Inhalte des angestrebten Planungsrechts wurden weitere Umlegungsgespräche geführt und gemeinsam die amtliche Umlegung vereinbart. Das Umlegungsverfahren kann auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Planänderung weiter verhandelt, vertraglich gesichert und abgeschlossen werden.

Verfahrensablauf

29.09.1994 (Rat)	Aufstellungsbeschluss und Beschluss einer Veränderungssperre
07.10.1994	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Einladung zur Bürgerversammlung
26.10.1994	Frühzeitige Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung
11.10. - 14.11.1994	Frühzeitige Beteiligung der TÖB und Nachbargemeinden
26.06.1996 (StuV)	Beschluss der Planvariante 4
13.01.1997 (Rat)	Beschluss der Umlegung
2003/2005 Nov. 2005	Erschließungsplanung / Auftragserteilung durchs Tiefbauamt Vertrag zwischen Tiefbauamt/SAW und Hauptgrundstückseigentümer zur Verlegung des Kanals unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes
1996-2005	Keine weitere Bearbeitung der Bauleitplanung.
03.12.2007 (StuV)	Vorstellung des bisherigen Planverfahrens und ausführliche Erläuterung der erarbeiteten Planinhalte
15.11.2007	der Umweltausschuss nimmt den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Umweltbericht zur Kenntnis
30.10.2006 (Rat)	Erneuter Aufstellungsbeschluss zur Rechtssicherheit und Beschluss der öffentlichen Auslegung
18.01. - 22.02.08	Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und TÖB

Im StuV am 05.05.08 und im Rat am 23.06.08 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Abwägung der Anregungen zur Offenlage
- Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“

Zur Beschlussfassung wurden folgende Originale in der Sitzung ausgehängt und bereitgelegt:

- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“ / M. 1:500, farbig
- die Begründung mit dem Umweltbericht
- die zusammenfassende Erklärung
- die Fachgutachten

Wermelskirchen, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

Jürgen Graef
Beigeordneter