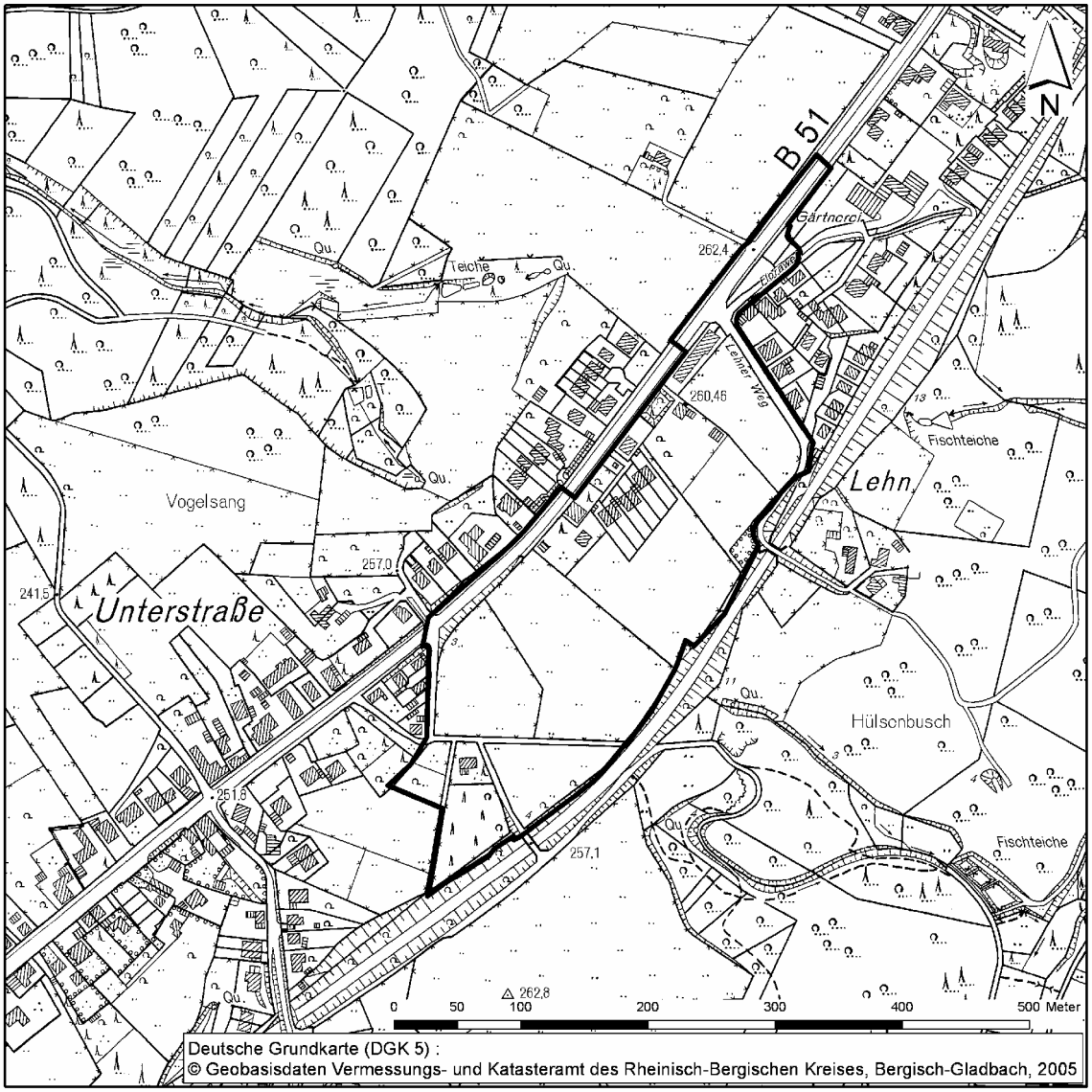
Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ der Stadt Wermelskirchen

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss

Teil 1 - Allgemeiner Teil -



Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil 1 - Allgemeiner Teil -

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele 3-6

1.1 Der räumliche Geltungsbereich 3
1.2 Bisherige Nutzung 3
1.3 Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3-4
1.4 Anlass und Erfordernis der Planung / bisheriges Planverfahren 4-5
1.5 Städtebauliche Ausgangsplanung 5
1.6 Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfes 6

2. Begründung der Planinhalte 6-12

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6-7
2.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 7-8
2.3 Verkehrliche Erschließung / Einstellplätze 8-9
2.4 ÖPNV / Fußgänger- und Radfahrverkehr 9-10
2.5 Gestalterische Festsetzungen 10
2.6 Nebenanlagen / Einfriedigungen 10-11
2.7 Grünflächen / Kinderspielplätze 11-12

3. Umweltprüfung / Umweltbericht 12-16

3.1 Landschaftsschutz / Waldbestand 12
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 12-14
3.3 Gewässerschutz 14
3.4 Bodenschutz 14
3.5 Schallschutz 15-16
3.6 Altlasten 16

4. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange 16-18

4.1 Versorgung 16
4.2 Schmutzwasserentsorgung 16
4.3 Regenwasserbewirtschaftung 16-18

5. Soziale Belange 18

6. Bodenordnende Maßnahmen 18

7. Aufhebung bestehenden Baurechts 18

8. Finanzierung 19

9. Flächenbilanz 19

10. Erforderliche Fachgutachten 19-20

Teil 2 - Umweltbericht -

11. Hinweise

12. Anlagen *)

Übersicht der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

1. Ökokonto der Stadt
2. Umsetzung von Festsetzungen aus dem Landschaftsplan Nr.2 „Eifgenbachtal

***)** *Auf Grund der großen Datenmenge ist es nicht möglich, die Anlagen im Internet zur Verfügung zu stellen. Diese können jedoch im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen eingesehen werden.*

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes und allgemeine Ziele

1.1 Der räumliche Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand Wermelskirchens, am Ortsausgang in Richtung Burscheid-Hilgen. Es wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bundesstraße B 51
- im Nordosten durch die Straße Lehner Weg
- im Südosten von der ehemaligen Bahntrasse
- im Südwesten durch einen Hohlweg, an den sich die alte Ortslage Unterstraße anschließt.

Die bestehende Geländesituation fällt von der B 51 in südöstlicher Richtung kontinuierlich ca. 6,0 Höhenmeter in Richtung der ehemaligen Bahntrasse ab. Aus südlicher und westlicher Richtung besteht eine Talmulde ca. in der Mitte des Plangebietes.

1.2 Bisherige Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, die als Weideflächen genutzt werden.
Entlang der B 51 haben sich vereinzelt Wohngebäude etabliert, die im Rahmen der ausgewiesenen Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes möglich waren. Sie haben jedoch noch nicht die ausgeprägten bandartigen Strukturen wie auf der anderen Straßenseite der B 51 erreicht.
Der Siedlungsbereich Lehner Weg/Floraweg schließt sich im Nordosten außerhalb des Plangebietes des BP 50 an. Die Straße Lehner Weg bietet die Voraussetzung für die Erschließung des östlichen Teil des Plangebietes und führt weiter über die ehemalige Bahntrasse hinweg zur Hoflage Lehn.
Im Südwesten beginnt die alte Ortslage Unterstraße. Der bestehende Erschließungsansatz führt durch einen steilen Hohlweg und bietet sich nicht als Erschießungsansatz für ein Neubaugebiet an. Er wird zukünftig ausschließlich dem Altbestand dienen. Die bestehende verkehrliche Verbindung auf die andere Seite der Bahntrasse wird über die neue Haupterschließung mit Anschluss an das bestehende Brückenbauwerk vollzogen.
Die im Südosten befindliche ehemalige Bahntrasse stellt keinen Bezug zum sonstigen Planbereich des BP 50 her. Die Trassenböschungen bilden eine klare topographische Abgrenzung und bleiben außerhalb des Plangebietes.

1.3 Planungsrecht / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen weist die Randbereiche entlang der B 51 und den alten Siedlungsbereich Unterstraße als Wohnbaufläche aus. Östlich des Lehner Weges zieht sich eine Mischfläche bis über die Ortslage Tente hinaus in Richtung Innenstadt. Der eigentliche Änderungsbereich ist Weidefläche, die als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Unterstraße“ erfolgte im Parallelverfahren zur 2. Änderung des FNP.
Mit Schreiben vom 01.04.2003 beantragte die Stadt Wermelskirchen bei der Bezirksplanungsbehörde Köln die Prüfung der Übereinstimmung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 08.07.2003 bestätigt, dass die Bauleitplanung „Wohnbaufläche Unterstraße“ den Zielen der Regional- und Landesplanung angepasst ist.
Die beiden Bauleitpläne werden nach wie vor im Parallelverfahren zur Rechtskraft geführt.

1.4 Anlass und Erfordernis der Planung / bisheriges Planverfahren

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes durch Bauträger.
Das vorrangige Ziel dieser Planung ist die Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes. Der Bebauungsplan erreicht mit seinem Erschließungssystem und den weitergehenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bestand und den neu überplanten Bereich.

Ablauf des bisherigen Verfahrens:
Beide Bauleitpläne haben seit 1992 eine längere, sehr wechselhafte Planungsgeschichte hinter sich. Mitte 2002 wurde seitens des dort aktiven Bauträgers die Fortführung des Planverfahrens angeregt. Eine neue Entwurfsvariante wurde vorgestellt. Aufgrund von optionalen Grundstücksvereinbarungen in diesem Bereich wollte er eine baldige Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren erreichen.

Im StuV am 24.03.03 und Rat am 31.03.03 wurden folgende Beschlüsse gefasst:
- Erneute Aufstellungsbeschlüsse für beide Bauleitpläne
- Kenntnisnahme des neuen städtebaulichen Vorentwurfes, der als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung dienen sollte.

Vom 11.04.03 bis zum 16.05.03 erfolgte die öffentliche Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im StuV am 05.07.04 und Rat am 12.07.04 wurden folgende Beschlüsse gefasst:
- Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss des städtebaulichen Entwurfes als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme der städtebaulichen Leistungen.

Im StuV am 23.10.06 und im Rat am 30.10.06 wurden folgende Beschlüsse gefasst:
- Erneuter Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zu den vertraglichen Vereinbarungen / ökologischer Ausgleich
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung.

Vom 02.01.07 bis zum 06.02.07 erfolgte die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Im StuV am 12.03.07 und im Rat am 26.03.07 wurden folgende Beschlüsse gefasst:
- Abwägung der Anregungen zur Offenlage
- Ökologischer Ausgleich
- Aufhebungsbeschluss der Ergänzungssatzung
- Beschluss der 2. Änderung des FNP
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 „Unterstraße“

Erfordernis der Planung:
Kontinuierlich wurde die erforderliche Bearbeitung der Entwurfsidee bis hin zur Bauleitplanung weiterbetrieben. Die Erschließungsplanung und zahlreiche Fachgutachten wurden erstellt und lieferten die Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf. Fachliche Abstimmungen untereinander und mit den Trägern öffentlicher Belange waren erforderlich. Die Weiterentwicklung des Entwurfes und die Erarbeitung städtebaulicher Grundlagen waren auf den Weg zu bringen. Weitere Bauträger und umliegende Eigentümer wurden in die Entwurfsplanung eingebunden.
Die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) machte zusätzlich den Umweltbericht im Rahmen der Begründungen erforderlich. Die vielschichtigen Anforderungen mussten koordiniert und zu Ergebnissen gebündelt werden, um den nächsten Verfahrensschritt beider Bauleitpläne zu erreichen.

1.5 Städtebauliche Ausgangsplanung

Der westliche Planbereich:
Mit einem zentralen neuen Erschließungsast wird das Neubaugebiet von der B 51 aus erschlossen. Über eine relativ kurze Strecke mündet die Haupterschließung in einen runden Platz, von dem in östlicher und westlicher Richtung Straßen als Mischflächen abzweigen.
Im wesentlichen Teil entwickelt sich entlang dieses neuen Erschließungssystems die Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Darüber hinaus werden verkehrliche Anbindungen an den Altbestand Unterstraße geschaffen, da die alte Erschließungsanbindung als Fußweg zukünftig enden soll. Im Verlauf dieser neuen Anbindung sind im nordwestlichen Teil eher freistehende Einfamilienhäuser möglich. Den Eingangsbereich zum Neubaugebiet definieren zwei punktförmige dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Der südöstliche Planbereich:
Im südöstlichen Teil wird das Plangebiet durch die Böschungen der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke begrenzt. Der Abstand zwischen der Überbauungsmöglichkeit und dem Bahndamm beträgt im Mittel ca. 25 m. In diesem Streifen sind die Regenversickerung, ökologische Ausgleichsflächen und Spielbereiche bandartig untergebracht und bilden einen Abstandspuffer zum eigentlichen Neubaugebiet.

Der östliche Planbereich:
Der östliche Teil wird über den neu gestalteten Einmündungsbereich des Floraweges und dann weiter über den Lehner Weg erschlossen. Eine abzweigende Erschließung als Mischfläche ermöglicht auch hier Doppel- und Reihenhäuser.

Der westliche und östliche Teil werden über zwei unterschiedliche Haupterschließungen erschlossen. Fußläufige Anbindungen und im jeweiligen Teil befindliche Wendemöglichkeiten verhindern das Durchfahren der beiden Teilbereiche. Beide Baugebiete können unabhängig voneinander realisiert werden. Von den bestehenden Eigentumsverhältnissen ausgehend ist mit einer weit auseinander liegenden Realisierungsphase zu rechnen.

Diese städtebauliche Ausgangsplanung war Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

1.6 Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfes

Eine grundlegende Überarbeitung des Grundprinzips des städtebaulichen Vorentwurfes war im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes und der Fachplanung nicht erforderlich. Die aus der frühzeitigen Beteiligung hervorgegangenen Anregungen wurden aufgegriffen und wie folgt in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

- Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde führten zu einer Verschiebung der überbaubaren Flächen oberhalb der ehemaligen Bahntrasse auf einen Mindestabstand von ca. 25 m. Der Landschaftsbeirat des Kreises hatte hierzu eine Ortsbesichtigung am 04.06.03 durchgeführt.
- Der 10 m breite Streifen, als Abstand der privaten Grundstücke zur Bahntrasse und als ökologischer Ausgleich gedacht, wurde zu großen Teilen als zentrales Versickerungsbecken benötigt.
- Der ökologische Ausgleich muss im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes erreicht werden.
- Die Plangebietserweiterung im Bereich der beiden Haupterschließungen über die B 51 hinweg ergab sich aus den Abstimmungen mit „Straßen NRW“.
- Die Ausweisung der öffentlichen Spielbereiche ist mit der Kategorie C und B möglich. Die Kategorie A ist auf Grund der Nähe zur geplanten Wohnbebauung und der topographischen Lage nicht in vollem Umfang möglich. Dies wurde über ein separates Schallgutachten nachgewiesen.
- Der neue Erschließungsansatz für den Altbestand Unterstraße wurde in den oberen Teil der Haupterschließung verlegt, um je nach Bauabschnittsbildung zu einer zügigen Realisierung zu gelangen.
- Die neue Wegestrecke für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge wurde mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.
- Die Ausstattung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Altbestand Unterstraße mit öffentlichen Stellplätzen konnte erreicht werden.
- Der verschobene und neu gestaltete Einmündungsbereich Floraweg / Lehner Weg basiert auf einer verkehrstechnischen Vorentwurfsplanung, die mit „Straßen NRW“ abgestimmt ist. Dieser dient über das Plangebiet des BP 50 hinaus dem sich östlich anschließenden neuen Wohnbereich auf dem ehemaligen Gärtnereigelände.

Durch die Abwägung und Beschlussfassung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung am 12.07.04 im Rat der Stadt waren diese Überarbeitungspunkte mit erfasst. Die fachliche Weiterbearbeitung vom städtebaulichen Vorentwurf bis hin zum Bebauungsplan wird in den folgenden Abschnitten begründet.

Die vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen zur Offenlage haben zu keinen Veränderungen in den Grundzügen der Bauleitplanung geführt. Entsprechende Prüfungs- und Abwägungsergebnisse wurden in die Begründung zum Satzungsbeschluss mit aufgenommen.

2. Begründung der Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ wird die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hierbei wurde eine Feinaufteilung der unterschiedlichen Wohnbereiche von WA 1 bis WA 21 in der Art der Nutzung vorgenommen. Oft ergibt sich diese Feinaufteilung auch durch die Zuordnung von

Garagenhofanlagen oder durch unterschiedliche Bauweisen. Die zeichnerische Zuordnung wurde somit übersichtlich gestaltet.

Die beiden Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich der neuen Haupterschließung und die folgende Bestandsbebauung entlang der B 51, also in den Teilbereichen WA 2 bis WA 5, sind die gemäß § 1 (6) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 - Nr. 3 BauNVO zulässig. Das heißt, dass solche Nutzungen schon vorzufinden sind, jedoch Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht neu entstehen sollten.

Die verbleibenden Bereiche erhalten darüber hinaus Einschränkungen, um in erster Linie das Wohnen zu fördern; also in den Teilbereichen WA 1 und WA 6 bis WA 21 sind die gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

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.
Die Obergrenze der im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl kann bei den Mittelhäusern von möglichen Hausgruppen aus besonderen städtebaulichen Gründen überschritten werden. Hier kann die Obergrenze der GRZ bei 0,5 und der GFZ bei 1,0 liegen. Diese Ausnahme wird gewährt, wenn der nicht überbaubare Grundstücksanteil eines in der Mitte liegenden Reihenhauses sehr klein ausfällt.

Das städtebauliche Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes ist ein aufgelockertes Wohnquartier, das durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

2.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Art der Gruppierung der Baufenster erzeugt ein neues Siedlungsbild, dem eine städtebauliche Bedeutung, Orientierung und Identifikation zukommt.

Dem städtebaulichen Ziel folgend, wird eine aufgelockerte Bebauung in Form von Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise ausgewiesen. Um eine möglichst große Variabilität zu erreichen, ist eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen, mit Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Traufhöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die vorhandene Hangsituation des gesamten Neubaugebietes erfährt von der B 51 aus in südwestlicher Richtung bis hin zur ehemaligen Bahntrasse einen Höhenunterschied von ca. 6,0 Höhenmetern. Um die erforderlichen Staffelungen gleichmäßig und rücksichtsvoll zu verteilen, sind über gezielte Festsetzungen einseitige Plateaubildungen der Grundstücke und riesige Stützvorkehrungen unzulässig.

Im Südwesten des Bebauungsplangebietes wird als Übergang zur bestehenden dörflichen Struktur des Altbestandes Unterstraße eine freistehende Einfamilienhaus-bebauung vorgesehen.

Den zum Teil unklaren Strukturen der Bebauung entlang der B 51 wird über Festsetzungen der bestehenden baulichen Substanz mit jeweiligen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen und die städtebauliche Situation klarer definiert.

2.3 Verkehrliche Erschließung / Einstellplätze

Die Erschließung des südwestlichen Teils des Plangebietes erfolgt über eine neue Haupterschließungsstraße mit einem Ausbauprofil, das die getrennte Führung von Individualverkehr und Fußgängerverkehr vorsieht.

Von dieser Haupterschließung zweigen untergeordnete Erschließungsstraßen ab, an denen im Wesentlichen die Baugrundstücke angeordnet sind. Der Ausbau dieser Straßen erfolgt als Mischverkehrsflächen, ohne eine getrennte Führung von Individual- und Fußgängerverkehr. Die Mischflächen enden jeweils in Wendeanlagen, deren Größe so gewählt wurde, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ohne zusätzliche Rangiervorgänge wenden können.

Die Auswahl und Aufteilung des Erschließungskonzeptes bedingt die Entstehung von reinen Ziel- und Quellverkehren. Gebietsfremder Durchgangsverkehr wird ausgeschlossen. Auch das Durchfahren des westlichen in den östlichen Baubereich und umgekehrt wird durch eine fußläufige Verknüpfung unterbunden. Alle geplanten Fußwege werden in der Legende zur zeichnerischen Darstellung nachträglich als Fuß- und Radwege definiert. Die Ausführungsplanung wird diese Ausweisung entsprechend im Detail aufgreifen.

Die GFL-Flächen schaffen die Voraussetzung, den jeweiligen Erschließungsbereich als privaten Bereich auszugestalten. Der Bauträger bindet sich durch den Erschließungsvertrag und die Ausführungsplanung. Die Sicherung der Zuwegungsflächen erfolgt öffentlich-rechtlich über Baulasten und privat-rechtlich über Grunddienstbarkeiten. In den Dienstbarkeiten wird die Unterhaltung der Wegefläche, u. a. Reinigung, Winterdienst und Instandhaltung, geregelt. Die Müllabfuhr wird diese GFL-Flächen nicht befahren. Eine zentrale Abstellfläche für die Mülltonnen zum Abholtag ist unmittelbar an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Diese Flächen sind Inhalt der Ausführungsplanung.

Die westliche Anbindung an die B 51 über eine neu geschaffene Einmündung und die östliche Neugestaltung des Einmündungsbereiches Floraweg / Lehner Weg erfolgten in Abstimmung mit „Straßen NRW“. Für beide Haupterschließungen wird der Ausbau einer Linksabbiegespur innerhalb der B 51 erforderlich.
Der im Auftrag der Stadt neu geplante Einmündungsbereich Floraweg / Lehner Weg erfolgte als Vorentwurfsplanung. Nach Abstimmung des planenden Büros mit „Straßen NRW“ in 2006 wurde diese vollständig in das Plangebiet des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine Festsetzung der neuen Straßenbegrenzung planungsrechtlich zu bewirken.
Die neuen Vorschläge aus 2007, die zur Verschiebung der geplanten Busbuchten führen, konnten bislang nicht seitens der Stadt und „Straßen NRW“ abgestimmt werden. Es stellt sich die Frage, ob die dargelegten Vorschläge einer Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden sollten.
Veränderungen der Planung zum Verkehrsablauf, die keine Auswirkung auf die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie haben, sind nach einer erfolgten inhaltlichen Abstimmung jederzeit möglich. Da die eigentliche Realisierung des Umbaus zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, wird die festgelegte Straßenbegrenzung beibehalten und zum Satzungsbeschluss geführt.

Im Verlauf des heutigen Lehner Weges wird eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes zu Gunsten neuer öffentlicher Stellplätze und einer Fußgängerfläche vorgenommen. Dies geht zu Lasten der südlichen Grundstücksflächen. Mit einem Ausbau ist erst zu rechnen, wenn auf den südlichen Grundstücksteilen auch eine Wohnbebauung realisiert wird.

Die bestehende steile Anbindung zum Altbestand Unterstraße wird als Einmündungsbereich für den Fahrverkehr aufgegeben und endet zukünftig als fußläufige Anbindung an die B 51. Der Gebäudebestand wird mit über das neue Erschließungssystem erschlossen, denn die kurze Abfolge von Haupterschließungen entlang der B 51 galt es zu vermeiden.

Die Wegeverbindung westlich des Gebäudes 29 war in der bisherigen Ergänzungssatzung als Erschließungsansatz gesichert worden. Im Bebauungsplan Nr. 50 wird er in der tatsächlich bestehenden Wegebreite in Form eines Fußweges festgesetzt. Er dient ausschließlich einer planungsrechtlichen Sicherung als Ansatz zu einer möglichen Fußwegeverbindung. Er behält seinen Stand in der Örtlichkeit. Ein Ausbau ist nicht geplant. Die Benutzbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird gegenüber dem heutigen Zustand nicht verändert. Die Erreichbarkeit von der B 51 aus muss, wie für den Gebäudebestand in „alt Unterstraße“, über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

Die Befahrbarkeit durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge in südöstlicher Richtung über das bestehende Brückenbauwerk der ehemaligen Bahntrasse ist mit dem Landwirt abgestimmt und erfolgt über die neue Haupterschließung.

Im weiteren Verlauf des Altbestandes entlang der B 51 werden nur heute bestehende private Zufahrten zugelassen, ansonsten ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die ausreichend neu geplanten öffentlichen Stellplätze zur Unterbringung des Besucherverkehrs werden, um unnötige Fahrverkehre zu vermeiden, auf straßenbegleitenden Stellplatzflächen angeboten. Auf große zentrale Stellplatzanlagen wird im öffentlichen Bereich verzichtet.

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.

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 der erforderlichen Erschließungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt.

2.4 ÖPNV / Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die östliche Fahrbahnseite der B 51 hat zum heutigen Zeitpunkt keinen Bürgersteig. Auf der westlichen Seite befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg. Querungshilfen für Fußgänger sind im Rahmen des Umbaus der Haupterschließungen eingeplant.

Im Rahmen des Neuausbaus der B 51 in der Ortlage Tente entstehen beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege. Es wird versucht, den Anschluss auf der östlichen Fahrbahnseite zwischen dem neu gestalteten Einmündungsbereich Floraweg / Lehner Weg bis zum Ortsausgang Tente noch ergänzend herzustellen.

Die Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer aus dem neuen Wohngebiet selbst sind in alle Richtungen ohne weiteres gegeben. Das bestehende Straßen- und Wegesystem in südöstlicher Richtung bietet darüber hinaus eine Verbindung zum Wanderwegesystem der sich anschließenden Naturräume jenseits der ehemaligen Bahntrasse.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die auf der B 51 verkehrenden Buslinie 260. In Richtung Burscheid befinden sich ca. 300 m weiter südlich entfernt im Ortsteil Löh beidseitige Busbuchten. In nördliche Richtung ist erst in Ortsmitte Tente eine Haltestelle zu erreichen. Die recht langen Wegestrecken veranlassten die Verkehrsplaner, eine neue Haltestelle im Bereich des neu gestalteten Einmündungsbereiches Floraweg mit einzuplanen und mit „Straßen NRW“ abzustimmen. Die Ausbaumöglichkeit wird somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Eine Realisierung muss weiter verhandelt werden.

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

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden in der zeichnerischen und textlichen Darstellung des Bebauungsplanes weiter detailliert. Sie dienen einer gewissen städtebaulichen Ordnung, die gerade bei einer Hangbebauung für ein schlüssiges Erscheinungsbild auch in der Zukunft sorgen. Die Wahl der Dach- und Fassadenmaterialien sollen aufeinander abgestimmt sein. Die Höhenentwicklung der Gebäude muss aufeinander eingestellt werden, um die Staffelung im Gelände zu erreichen.

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 Art der Nebenanlagen wird im Bebauungsplan stark begrenzt. Dies liegt zum einen an der eingeschränkten Größe der Baugrundstücke und an der Wahrung eines städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Die Bedingungen zu Gestaltung von Nebenanlagen sind zum Teil vorgegeben, da nur so garantiert werden kann, dass sie nicht stören.

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

Die tragende Begrünung wird durch die Straßenbäume erreicht. Städtebaulich markante Bereiche können hiermit besonders betont werden; so die Eingangssituation und die Hauptverkehrserschließung mit der zentralen Platzsituation.

Im Verlauf der Mischflächen werden mit bewussten Versätzen in der Fahrbahnführung und Baumpflanzungen unterschiedliche Straßenräume gebildet. Gegenüberliegende Anordnungen erzeugen Torwirkungen und verlangsamen die Verkehre. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume sind Teil des ökologischen Ausgleichs für das neue Wohngebiet. Pflanzlisten bilden Vorschläge zur Baumart und beinhalten eine erforderliche Wertigkeit.

Im Rahmen der beiden neuen Haupterschließungen wird durch festgesetztes Verkehrsgrün ein grüner Eingangsbereich geschaffen, der bei der weiteren Ausführungsplanung zu konkretisieren ist. Der bestehende und verbleibende steile Böschungsbereich unterhalb der Lärmschutzwand wird als private Grünfläche festgesetzt. Auch hierzu müssen weitere Detailplanungen der Örtlichkeit Rechnung tragen.
Begleitende Heckenpflanzungen entlang der Fußwegeverbindungen sind Ansätze, zur Vernetzung der Grünflächen beizutragen.

Ein wichtiges Element der Grünplanung und des ökologischen Ausgleichs bilden die Kinderspielplätze. Möglichst zentral oder quartiersbezogen wurden ihre Standorte gewählt. Wobei sich der große Spielbereich am Ende des zentralen Platzes in einer schwierigen topographischen Lage befindet. Als Talmulde und abfallend bis zur ehemaligen Bahntrasse bietet er keine Ausgestaltung für platzgreifende Sportfelder, so dass die ursprünglich angestrebte Kategorie A nicht zum Tragen kommen kann. Nicht nur wegen der Ausformung des ursprünglichen Geländes in dieser Lage, sondern auch wegen des nahen Heranrückens der neuen Wohnbebauung wird die Ausweisung der Kategorie C und B festgesetzt. Die für die Kategorie A typischen Spielfelder würden eine zu hohe Schallbelastung verursachen. Im Rahmen des Abschnittes zum Schallschutz wird in dieser Begründung das Thema erneut unter diesem Aspekt behandelt.

Die über dieses neue Wohngebiet hinausreichende räumliche Bedeutung eines Spielbereiches auch für größere Kinder und Jugendliche wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seitens des Jugendamtes herausgearbeitet. Die Flächengröße, bezogen auf die neuen Wohneinheiten für das Gemeindegebiet zwischen Tente und der Stadtgrenze Richtung Burscheid, mit dem entsprechenden zu erwartenden Kinderanteil je Altersgruppe, wurde in die Planung eingebracht und spiegelt sich in der Spielplatzgröße auch wieder, nur die Ausstattung kann nicht entsprechend vorgenommen werden.

Eine Vorentwurfsplanung gibt Aufschluss über die Platzgröße der Einzelgeräte unter den topographischen Gegebenheiten und ist dem Schallgutachten beigefügt. Sie war

Grundlage der städtebaulichen Abwägung, in diesem Bereich keine A-Kategorie auszuweisen. Eine detaillierte Ausführungsplanung ist im Rahmen des Erschließungsvertrages erforderlich.

3. Umweltprüfung / Umweltbericht

3.1 Landschaftsschutz / Waldbestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 „Unterstraße“ liegt im Landschaftsplan 2 „Eifgenbachtal“, wobei Schutzausweisungen hier nicht vorhanden sind. Erst die ehemalige Bahntrasse bildet den geschützten Landschaftsbestandteil, der jedoch weiter südlich außerhalb des Plangebietes beginnt.

Waldbestand befindet sich nicht im Plangebiet. Der Baumbestand im Böschungsbereich der ehemaligen Bahntrasse liegt außerhalb des Plangebietes, ist jedoch in der Plangrundlage kenntlich gemacht, zumal er einen Gebäudeabstand von ca. 25-30 m erforderlich machte.

Die bestehenden Bäume wurden entsprechend ihrer Größe in die Plangrundlage einkartiert. Ein Abstand von den sehr hohen Bäumen wurde auf 30 m hin erweitert. Generell wurde bei Böschungsflächen, die in Richtung des Plangebietes geneigt sind, die Abstände auf die damals geforderten 25-30 m erreicht. Bei Böschungseinschnitten in Richtung der ehemaligen Bahntrasse im östlichen und westlichen Verlauf mit niedrigem Baumbestand wurde der Abstand von 15-20 m nicht unterschritten. Bei einem möglichen Umsturz der Bäume werden diese in Richtung der ehemaligen Bahntrasse fallen. Diese unterschiedliche Darstellung der Abstände erfolgte aus den örtlichen Gegebenheiten und den Inhalten des Planentwurfes.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

<u>Grundlage</u>

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).

<u>Bestandserfassung</u>

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

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Das Plangebiet weist nur diesen Biotoptyp auf. Erhaltenswerte, belebende oder gliedernde Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der ökologische Wert dieser Fläche ist mit einem mittleren Umfang eingestuft. Die Bewertung und Erfassung ist dem der Begründung als Anlage beigefügten und dem „ Landschaftspflegerischen Fachbeitrag “ zu entnehmen.

Ausgleich im Plangebiet

Die im Plangebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden definiert und in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet:

- Straßenbäume
- Baumstandorte entlang der inneren Erschließung
- Bepflanzung der Hausgärten
- Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unterhab der ehemaligen Bahntrasse.

Die besonderen Kriterien für jede einzelne Maßnahme sind dem der Begründung als Anlage beigefügten „ Landschaftspflegerischen Fachbeitrag “ zu entnehmen.

Kompensationsdefizit

Das Gutachten kommt bei seiner „Naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung“ zu dem Ergebnis, dass durch die Planung ein Kompensationsdefizit verursacht wird.

Dieser Eingriff kann auf Grund der vorgesehenen baulichen Nutzung des Gebietes nicht innerhalb der Fläche des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind vom Vorhabenträger externe Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der Stadt Wermelskirchen umzusetzen, die eine vollständige Kompensation des Eingriffs sicherstellen.
Im Zusammenhang mit dem Offenlagebeschluss ist es üblicherweise erforderlich, dass der ökologische Ausgleich konkret benannt wird.
In diesem Fall wird das ermittelte Kompensationsdefizit durch einen gewissen Anteil über das Öko-Konto der Stadt ausgeglichen. Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises hat der Vorhabenträger die Möglichkeit, den verbleibenden Anteil über Maßnahmen oder Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ als externe Ausgleichsmaßnahme umzusetzen.
Eine vertragliche Vereinbarung zum Offenlagebeschluss beinhaltet die Zusicherung, dass das Kompensationsdefizit durch geeignete und rechtlich gesicherte Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird und dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ erst zum Abschluss (Satzungsbeschluss) gebracht wird, wenn der o. g. Nachweis erbracht wurde.

Der Vertragstext definierte die genauen Anteile der Ausgleichsmöglichkeiten und die Umsetzung zur weiteren Definition und Sicherung der Maßnahmen. Er war somit Inhalt der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Die genauen Anteile des ökologischen Ausgleichs und die Umsetzung setzen sich zum Satzungsbeschluss wie folgt zusammen:

Ökologischer Ausgleich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 „Unterstraße“

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden alle Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich definiert, die sich innerhalb des Plangebietes realisieren lassen und durch entsprechende Festsetzungen festgeschrieben wurden. Hier handelt es sich im Wesentlichen um ökologische Ausgleichsflächen im Gebiet, Spielflächen und Straßenbäume. Hierzu haben sich keine Veränderungen im Rahmen der Offenlage ergeben.

Mit Abschluss des Erschließungsvertrages werden die einzelnen Maßnahmen Inhalt und Anlage dieses Vertrages. Die Ausführung und zeitliche Abwicklung wird somit über das Planungsrecht hinaus vertraglich gesichert.

Ökologischer Ausgleich durch das Öko-Konto der Stadt
Ein Teil des externen ökologischen Ausgleichs wird über das Öko-Konto der Stadt abgewickelt. In der Anlage 1 werden die bereits festgelegten Öko-Punkte für den westlichen und östlichen Teilbereich des Neubaugebietes weiter konkretisiert. Diese Anlage 1 ist Teil der Begründung zum Satzungsbeschluss.
Für den „westlichen Teilbereich“ wird diese Auflistung auch Inhalt und Anlage des Erschließungsvertrages. Die Ausführung und zeitliche Abwicklung wird somit vertraglich gesichert.
Für den „östlichen Teilbereich“ ist der Nachweis komplett über das Öko-Konto der Stadt maßgeblich. An eine kurzfristige Realisierung ist nicht gedacht.

Ökologischer Ausgleich im Landschaftsplan des Kreises
Der andere Teil des externen ökologischen Ausgleichs erfolgt für den westlichen Neubaubereich im Landschaftsplan des Kreises.
In der Anlage 2 wird der erforderliche ökologische Ausgleich im Landschaftsplan des Kreises durch Einzelmaßnahmen weiter konkretisiert. Diese Anlage 2 ist Teil der Begründung zum Satzungsbeschluss.
Für die Umsetzung des Landschaftsplanes des Kreises wurde die „Bergische Agentur für Kulturlandschaft (BAK)“ seitens des Kreises autorisiert. Hierzu liegt der Stadt eine Bestätigung des Kreises vor, so dass sie eine vertragliche Vereinbarung zum ökologischen Ausgleich mit der BAK abschließen kann. Dieser Vertrag dient der Realisierung des externen Ausgleichs durch den Bauträger und findet somit ebenfalls eine Bindung durch den Erschließungsvertrag. Die Ausführung und zeitliche Abwicklung wird somit vertraglich gesichert.

3.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 liegt in keiner Wasserschutzzone.
Im Umweltbericht, dem 2. Teil dieser Begründung, wird das Schutzgut Wasser gesondert behandelt.

3.4 Bodenschutz

Im Umweltbericht, dem 2. Teil dieser Begründung, wird das Schutzgut Boden gesondert behandelt.
Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis auf den Bodenschutz und zu treffende Maßnahmen gegeben.

Für das Rheinisches 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.
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.

3.5 Schallschutz

Schallschutz für die Wohnbebauung:
Das der Begründung als Anlage beigefügte Schallgutachten beschäftigt sich mit der vorhandenen Ausgangssituation entlang der bestehenden B 51 und den aus dem heutigen und prognostizierten Verkehrslärm entstehenden Belastungen für den Gebäudebestand und das zukünftige Neubaugebiet.
Es kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Schallimmissionen durch die B 51 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von einem teilweise geräuschmäßig vorbelasteten Plangebiet ausgegangen werden muss, da die Orientierungswerte (55 / 45 dB(A) tags / nachts) teilweise überschritten werden. Daher müssen aktive und passive Maßnahmen festgesetzt werden.

Die aktive Schallschutzmaßnahme besteht aus einer 2,0 m hohen Anlage. Sie liegt in dem südwestlichen Bereich des Neubaugebietes, wo die neuen Wohnbaugrundstücke unmittelbar an die B 51 grenzen. Die Ausführung dieser 100,0 m langen Anlage muss im Erschließungsvertrag weiter konkretisiert werden, da eine steile, mit Bäumen bewachsene Böschung erhalten bleiben muss.

Der passive Lärmschutz bezieht sich auf den Gebäudebestand entlang der B 51 und die Neubebauung im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Gemäß der DIN 4109 werden für die Festlegung von Mindestwerten von Außenbauteilen Pegelbereiche I-VII in Abhängigkeit vom Außenlärm festgelegt. Somit sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche der Fassade zu berücksichtigen. Diese Lärmpegelbereiche sind entsprechend der Ermittlungen des Schallgutachtens in dem Bebauungsplan festgesetzt. Die entsprechend erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden und Fenster sind in den textlichen Festsetzungen detailliert.

Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und den Vorgaben für den Schallschutz der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften steht.

Schallschutz für den zentralen Kinderspielplatz:
Bei der schalltechnischen Beurteilung von Spielplatzlärm muss in der jeweiligen Kategorie A, B und C unterschieden werden. Die Kategorien C und B „Spielbereiche für Kleinkinder und Kinder“ sind von der Lärmbelastung meist unproblematisch, da der entstehende Spiellärm als „Freizeitlärm“ von den Anwohnern zu dulden ist.
Schwieriger wird es bei der Kategorie A „Spielbereiche für Jugendliche“, da über die Ausstattung der Bereiche in Form von Sportfeldern meist auch „Sportlärm“ entsteht, der strenger beurteilt wird als „Freizeitlärm“.

Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 50 bedeutet das, dass die wünschenswerte Kategorie A an diesem Standort nicht zu realisieren ist, denn einmal sind die topographischen Verhältnisse für die Anlage von Sportfeldern ungeeignet und die geplante Wohnbebauung rückt zu nah an den Spielbereich. Ein aktiver Schallschutz ist auf Grund des abschüssigen Geländeverlaufes uneffektiv oder sprengt in seiner Höhe den Rahmen.

Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Anordnung eines Street-Ball-Feldes in der von ihm skizzierten Lage, Drehung und Abschottung bei Einhaltung von Ruhezeiten noch verträglich wäre.

Im Bebauungsplan Nr. 50 ist jedoch aus den o. g. Gründen auf die Ausweisung der Kategorie A verzichtet worden. Erst die Ausführungsplanung kann die Begrünung und Ausstattung dieses Spielbereiches weiter konkretisieren. Dies wird unter der Voraussetzung von fachlicher Beratung und Betreuung für den Erschließungsvertrag erforderlich.
Im Rahmen der Genehmigung des großen Kinderspielplatzes wird die Umweltüberwachung eingeschaltet. Im Erschließungsvertrag wird darauf hingewiesen.

3.6 Altlasten

Die meisten Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 50 werden heute landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht bekannt.
Im baulichen Altbestand entlang der B 51 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 des Neubaugebietes sind bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die der Begründung als Anlage beigefügte Entwässerungsplanung kommt zu folgenden Ergebnissen:
Die Kanalanlagen werden als Trennsystem verlegt. Die Schmutzwasserentwässerung ist in drei unterschiedliche Systeme unterteilt, die im Detail den Übersichtsplänen und Ausführungen der Entwässerungsplanung zu entnehmen sind.
Der Schmutzwasserkanal soll über zwei Anschlusspunkte (neue Haupterschließung und neue Einmündung Lehner Weg) an den bestehenden Mischwasserkanal in der B 51 angeschlossen werden. Im Plangebiet entsteht eine Wohnbebauung für ca. 170 Einwohner. Die Kanalisation in der B 51 entwässert über das Stadtgebiet Burscheid und Leichlingen mit Anschluss an die Zentralkläranlage des Wupperverbandes in Leverkusen.
Das Neubaugebiet BP 50 wurde im Kanalnetzplan (§ 58.1 LWG) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Leverkusen berücksichtigt. Der Bescheid durch die Bezirksregierung Köln vom 24.09.2004 hat folgendes Aktenzeichen: 54-2-3.1-(12.0)-14-3210-Lü.

4.3 Regenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers im neuen Siedlungsbereich wurde im Sinne des § 51a des Landeswassergesetzes in der weiteren Bauleitplanung untersucht. Das vorliegende Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Voraussetzung für eine funktionierende Versickerung des Regenwassers ist eine ausreichende Untergrunddurchlässigkeit. Diese Untersuchung erfolgte durch den Bodengutachter, teilweise durch Schürfen vor Ort. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Unter einer 0,2 - 0,3 m mächtigen Grasnarbe wurde bindiger Boden angetroffen, der je nach Sondierung als tonig bis sandiger Schluff angetroffen wurde.
- Die Gebirgszone beginnt in Tiefen von 2,0 - 3,7 m unter GOK.
- Grundwasser wurde in allen Aufschlüssen nicht angetroffen.
- Verschiedene Schürfen zeigen jedoch, dass einsickerndes Regenwasser nur langsam in die tieferen Bodenschichten absickern kann.
- Der Bau von Mulden ist im gesamten Plangebiet möglich.

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen ist daher eine gefahrlose Versickerung möglich, zumal unterhalb keine Nutzungen vorhanden sind. Im Falle eines Bauwerksüberlaufes kann das Wasser gefahrlos ausufern und abfließen. Es wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises eine zulässige Überlaufhäufigkeit von n=0,5/a vereinbart. Für die Untergrunddurchlässigkeit wurde ein Rechenwert von kf=1x10 -5 m/s verwendet.

Auch die Regenwasserableitung erfolgt entsprechend der Aufteilung in der Entwässerungsplanung (Gebiete 1-3) auf unterschiedliche Art und Weise:

- Das Niederschlagswasser der Mehrfamilienhäuser wird an die Mischentwässerung der B 51 angeschlossen.
- Die südliche Randbebauung versickert das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken.
- Für das Gebiet 1 ist eine Mulden-Rigolen-Anlage südlich des Kreisverkehrs vorgesehen.
- Für das Gebiet 2 ist eine Muldenkaskade südöstlich des Kreisverkehrs zu erreichen.
- Für das Gebiet 3 ist eine Mulden-Rigolen-Anlage am Lehner Weg zu bauen.

Die Regenwasserableitung ist im Detail den Übersichtsplänen und Ausführungen der Entwässerungsplanung zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene zentrale Versickerungsanlage unterhalb der ehemaligen Bahntrasse ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in Form von drei kaskadenförmigen Versickerungsmulden ausgebildet. Sie erhalten vorgeschaltete Schlammfänge und werden mit einer 30 cm starken belebten und bewachsenen Bodenzone versehen. Somit ist ein ausreichender Schadstoffrückhalt gewährleistet.
Die Zuwegung zu den Mulden erfolgt über die Andienung in der Spielplatzfläche und verläuft dann oberhalb der Mulde über ein Fahrrecht bis hin zur nordöstlichen Mischerschließung. Somit ist die Pflege und Unterhaltung gewährleistet. Die Anlage wird mit einem 2,00 m hohen Zaun eingezäunt.
Die Versickerungsanlage ist im Detail den Übersichtsplänen und Ausführungen der Entwässerungsplanung zu entnehmen.

Im Rahmen der Offenlage befürchteten Einwender am Lehner Weg , dass die oberhalb angeordnete Versickerungsfläche den Druck auf das ablaufende Wasser erhöht und somit Feuchtigkeit in den Kellerräumen der bestehenden Bebauung entstehen kann.

Dem Satzungsbeschluss wird folgendes Ergebnis der Prüfung / Abwägung zu Grunde gelegt:
Der Bodengutachter, Büro Fülling, kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, dass auf Grund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Vernässung im Keller des Hauses Lehner Weg 15 stattfinden könnte. Zur Überprüfung sind vor dem Bau dieses Versickerungsbeckens weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Wenn diese

Untersuchungen zeigen, dass diese Gefährdung tatsächlich vorliegt, muss die Versickerungsfläche in südwestlicher Richtung verschoben werden. Genaue Lage und Ausführungsform müsste der erforderliche Erschließungsvertrag mit entsprechender Ausbauplanung klären und festlegen. Eine Realisierung dieses östlichen Baugebietes steht zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht in Aussicht.
Den Bedenken wird in der Weise stattgegeben, dass die Stadt bei dem Abschluss eines erforderlichen Erschließungsvertrages die Prüfung der Bodenverhältnisse und eine daraus notwendige Verschiebung der Versickerungsanlage der Ausführungsplanung zu Grunde legen muss.

5. Soziale Belange

Die bestehende soziale Infrastruktur kann von den zukünftigen Anwohnern des neuen Wohngebietes genutzt werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich. Hier hat bereits seitens der Investoren eine Sicherung der Grundstücksflächen stattgefunden.

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes liegt eine kleinteilige Eigentümerstruktur vor. Der Bebauungsplan beinhaltet hier eine baurechtliche Klarstellung und schafft Baurecht für einen zusammenhängenden Siedlungsteil. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planungsziele hier im Vorfeld eine bodenordnerische Regelung stattfinden muss.

7. Aufhebung bestehenden Baurechts

Die seit dem 14.06.2001 rechtsgültige „4. Nachtragssatzung als Ergänzungssatzung zur Satzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wermelskirchen, Ortsteil Tente/Unterstraße, Löh“ wurde durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ mit veränderten Planinhalten komplett überplant.

Die Gründe zur Veränderung der Planinhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Grundstücksstreifen von 4,0 m Breite entlang der östlichen Parzellengrenze und der vorhandene Wirtschaftsweg sind in der Satzung von Bebauung freizuhalten. Dies sollte eine Möglichkeit zur Erschließung der rückwärtigen Flächen beinhalten.
- Jetzt wird hier in einer Breite von 3.0 m eine fußläufige Anbindung festgesetzt. Dies wirkt sich zu Gunsten einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche aus.
- Im Zuge der bestehenden Erschließung Alt-Unterstraße sind im vorderen Grundstücksteil öffentliche Stellplätze innerhalb der erweiterten Straßenbegrenzung ausgewiesen. Der bereits heute dringend bestehende Bedarf an öffentlichen Stellplätzen und durch weitere ausgewiesene neue Bebauungsmöglichkeiten entstehende Bedarf kann somit gedeckt werden.
- Die in der Satzung ausgewiesene ökologische Ausgleichsfläche auf dem eigenen Grundstück bleibt erhalten.

Die o. g. 4. Nachtragssatzung wurde zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 „Unterstraße“ aufgehoben.

8. Finanzierung

Für den südwestlichen Bereich des Plangebietes wird mittels eines Erschließungsvertrages mit den Bauträgern die Erstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert. Der Stadt Wermelskirchen entstehen hieraus keine finanziellen Verpflichtungen.

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan eine städtebauliche Klarstellung für eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit. Hier wird es nach erforderlichen bodenordnerischen Regelungen auch zu Erschließungsverträgen und zur Sicherung der öffentlichen Erschließung kommen. Der Stadt Wermelskirchen entstehen hieraus keine finanziellen Verpflichtungen.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bezieht sich auf den neu überplanten Bereich der gesamten Wohnbausiedlung. Hier entstehen ca. 95 – 100 neue Wohneinheiten. Darauf entfallen auf den südlichwestlichen Bereich ca. 75 Wohneinheiten.

Gesamtfläche des Plangebietes	65.195,00	m²
Öffentliche Verkehrsflächen	10.850,00	m²
Öffentliche Grünflächen	5.800,00	m²
Bruttobauland	48.545,00	m²
GFL Flächen	1.300,00	m²
Nettobauland	47.295,00	m²
Bebaubare Flächen (Baufenster)	13.700,00	m²
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	30.700,00	m²
Private Grünflächen	785,00	m²
Private Ausgleichsflächen	2.425,00	m²

Öffentliche Stellplätze	96	Stk.
Private Stellplätze an GFL Flächen	7	Stk.

10. Erforderliche Fachgutachten

Im Zuge der Bearbeitung der Bauleitplanung wurden die folgenden Fachgutachten vom Bauträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages 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 Geoplan / Wuppertal / September 2006
  Vorentwurf zur Erschließungsplanung und Kanalplanung
  Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan

- Ingenieurbüro Beck / Wuppertal / September 2006
  Vorentwurf zur Niederschlagswasserbeseitigung
  Entwässerungsplanung

- Ingenieurbüro Fülling / Wuppertal / März 2004
  Baugrundgutachten
  Versickerungsgutachten

- Graner und Partner / Bergisch Gladbach / Juni 2004
  Schalltechnische Untersuchung im Verlauf der B 51
  Schalltechnische Untersuchung für den zentralen Kinderspielplatz

- Dipl.-Ing. Haacken / Solingen / September 2006
  Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Auf Grund der großen Datenmenge ist es nicht möglich, die o.g. Fachgutachten im Internet zur Verfügung zu stellen. Die Gutachten können jedoch im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“
der Stadt Wermelskirchen

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss

Teil 2 - Umweltbericht -

H A A C K E N + H A M M E R M A N N

Landschaftsarchitekten AKNW

- 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.hammernann@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	**INHALT UND ZIELE DER PLANUNG**	1
1.1	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan gem. Punkt 1 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	1
1.2	Die planungsrechtliche Einbindung des Umweltberichtes	1
1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. Punkt 1 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	2
2	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, PROGNOSEN SOWIE GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH** gem. Anlage 2a) bis d) BauGB	5
2.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	5
2.1.1	Lärmimmissionen	5
2.1.2	Schadstoffimmissionen	7
2.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt	8
2.3	Schutzgut Boden	10
2.4	Schutzgut Wasser	13
2.5	Schutzgut Klima/ Luft	14
2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	15
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
3	**PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULL-VARIANTE, STATUS-QUO-PROGNOSE)** gem. Anlage 2a) BauGB	18
4	**ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSVARIANTEN** gem. Anlage 2d) BauGB	18
5	**METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG** gem. Anlage 3a) BauGB	18
6	**MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)** gem. § 4c und Anlage 3b) BauGB	18
7	**ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES** gem. Anlage 3c) BauGB	20

1 INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan gem. Punkt 1 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ sieht die Bebauung einer ca. 5,2 ha großen, zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der B 51 und der ehemaligen Bahntrasse auf dem Abschnitt zwischen dem Lehner Weg im Norden und einem Hohlweg in Richtung Bahntrasse im Süden vor. Die Bebauung ist mit Mehrfamilienhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern vorgesehen. Als Pufferstreifen zwischen der ehemaligen Bahntrasse, die als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan festgesetzt ist und der geplanten Bebauung ist als Ausgleichsfläche ein ca. 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Unterbrochen wird der Pufferstreifen im Bereich der Geländetiefpunkte vor der ehemaligen Bahntrasse durch eine größere und eine kleiner Fläche zur zentralen Versickerung von Niederschlagswasser. Im Bereich eines kleinen Talursprungs grenzt an das Regenversickerungsbecken ein Kinderspielplatz der Kategorien A + B für Kinder und Jugendliche an. Zwei Spielplätze für Kleinkinder befinden sich ebenfalls im Plangebiet.

Die Fläche wird von verschiedenen Investoren genutzt, wobei die Firma CHRISTIAN RUNKEL GmbH & Co. KG – neben weiteren Investoren bzw. Bauherren den größten Flächenanteil überplant. Gemäß einem städtebaulichen Vertrag wird der Bebauungsplan auf der Grundlage eines von der Firma RUNKEL erstellten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes erstellt.

Die Erschließung die von den Investoren als öffentliche Straßen errichtet wird (gemäß Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Wermelskirchen und dem Investor), erfolgt in dem größeren westlichen Bereich (RUNKEL, IVV IMMOBILIEN) über eine neu zu errichtende Haupterschließungsstraße mit Anbindung an die B 51 und den davon abzweigenden Wohnwegen. Diese enden zentral mit Wendehammer zwischen den jeweils erschlossenen Grundstücken als Sackgassen. Ein separater Stichweg als weitere Haupterschließung für den kleineren östlichen Bereich bindet an den Lehner Weg an. Sowohl der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die B 51 als auch die vorhandene Anbindung des Lehner Weges/ Floraweges werden entsprechend der Vorgaben durch „Straßen NRW“ umgestaltet.

Der Bebauungsplan soll als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden.

Zur Zeit umfasst das Vorhabengebiet eine bandartige Wohnbebauung entlang der B 51 sowie eine sich nach Südosten bis zur Bahntrasse erstreckenden landwirtschaftliche Nutzfläche. Gemäß der parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll die gesamte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

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

1.2 Die Funktionen und Ziele des Umweltberichtes in der Umweltprüfung

Der 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 Planentwurfes,** die dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

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 (z.B. zu Lärmeinwirkungen von der B 51, geplante Lärmeinschätzung vom Spielplatz der Kategorien A + B, 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.

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. Punkt 1 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Als Ergebnis der bisher erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Auslegung vom 11.04.03 bis 16.05.03 ist die daraus bereits erfolgte Abwägung zu betrachten.

Unter anderem hat man sich nach Inkrafttreten des BauGB, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, für die Überleitung der Bauleitpläne entschieden und sie um die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergänzt. Das heißt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein Hinweis dazu erfolgt und jetzt übliche Verfahrensschritte wie das Scoping nachgeholt werden. Wobei man davon ausgeht, dass bei diesem Bauleitplanverfahren mit der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ keine zusätzlichen Belange vorgetragen werden. Sollte dies trotzdem der Fall sein, ist eine 2. öffentliche Auslegung erforderlich.

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

Nach §1 (5) Baugesetzbuch (BauGB n. F.) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.
Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) BauGB n. F. insbesondere zu berücksichtigen:
- die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Nr. 7 a) – i) mit Auswirkungen sowie Wechselwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie Berücksichtigung weiterer verschiedener Umweltaspekte, wie z. B. *Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung*[1], Vermeidung von Emissionen oder die Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sowie die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen umweltrechtlichen Plänen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- in Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; zur Verringerung von Flächeninanspruchnahmen sind für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

und

- die sog. „Umwidmungssperrklausel“: landwirtschaftlich, als Wald oder f. Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden

sowie

- in Absatz 3 die Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festzungen oder Verträge).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert ebenso wie das Landschaftsgesetz (LG NRW) jeweils in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen (§ 2 Nr. 1 LG NRW).
Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (§ 2 (1) Nr. 5 BNatSchG).

§ 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bezweckt, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist in § 51 a des Landeswassergesetzes geregelt (Ziel Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung in Gewässer unter Bedingungen).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG § 1 (1)) dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.
Nach § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die für den konkreten Planungsraum und das Vorhaben in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen relevanten Ziele sowie die einzelnen herangezogenen und angewendeten Bewertungs- und Beurteilungsmaßstäbe werden im folgenden Kap. 3 bei der Umweltfolgenabschätzung auf die jeweiligen Schutzgüter abgehandelt.

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.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Ziel	Gesetzliche Grundlage	Fachpläne/ Fachgutachten
Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u.ä. Vorgänge)	BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)	Schalltechnisches Gutachten (GRANER + PARTNER, 31. März 2004, Ergänzung bis August 2006)
	Ministerialblatt NRW vom 17.2.2004 (Spiellärm)	
	DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau)	
	18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung)	
	Freizeitlärmrichtlinie NRW v. 17.01.2004	
	DIN 45641 (Mittelung von Schallpegeln)	
	DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)	
	EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10	
	EnEV (Energieeinsparverordnung)	
Schutz von Luft/Klima	s.o.: EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10)	Landschaftspflegerischer Begleitplan (IFÖNA, 1995)
Schutz von Pflanzen, Tieren/ Biotopen	LG NW (Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen §§ 4-6)	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, IFÖNA, 1995) LBP (HAACKEN+ HAMMERMANN, Mai 2004 bis August 2006)
	BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, §§ 18-21)	
		Landschaftsplan Nr. 2 04.06.2004
Schutz des Bodens	Bundesgesetzblatt Jg. 1999 Teil I Nr. 36 (16.7.1999, Prüf- und Maßnahmenwerte bei Schadstoffen)	Digitale Bodenbelastungskarte des Rheinisch-Bergischen Kreises
	BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz §2 Abs. 3-6, § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2)	
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG, § 4 Abs. 2)	
	ATV-DVWK-A 138, Januar 2002 (Versickerung)	Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (FÜLLING, April 2004)
		Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“ (Geologisches Landesamt NRW, 1998)
Schutz des Wassers	LWG NW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen, § 51a)	Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (FÜLLING,2004)
	WHG NW (Wasserhaushaltsgesetz Nordrhein-Westfalen) BWK M 3 „Ableitung von immissionsorientierten Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse (2002)	
Schutz von Kultur- und Sachgütern	§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (archäologische Bodenfunde, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege)-	

Die geltenden Grenzwerte und Maßnahmen für deren Einhaltung zur Erreichung der Umweltschutzziele sind ausführlich jeweils zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 2 beschrieben.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, PROGNOSE SOWIE GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH gem. Anlage 2a) bis d) BauGB

2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

2.1.1 Lärm

Von dem Bauvorhaben gehen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus bzw. diese sind durch Maßnahmen zu verringern (s. Erläuterungen zum Street-Ball-Feld auf dem Spielplatz der Kategorie A + B). Die geplante Bebauung ist aber durch die Lage selbst durch Lärmimmissionen ausgehend von der B 51 belastet, was teilweise Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat und nachfolgend erläutert wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten durchgeführt (GRANER + PARTNER, März 2004). Als Rechtsgrundlagen für die Schalleinwirkungen durch die B 51 dienten BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die DIN 45641 (Mittelung von Schallpegeln) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Für die Untersuchung des Spiellärms ausgehend von dem Spielplatz der Kategorie A+B ist das Ministerialblatt NRW vom 17.2.2004 maßgeblich (mit Ausnahme des geplanten Street-Ball-Feldes, hier greift die 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutz-Verordnung bzw. die Freizeitlärmrichtlinie NRW).

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Das Bebauungsplangebiet ist durch Verkehrsgeräusche belastet, deren Quelle die auf über 400 lfd. m angrenzende B 51 (Unterstraße) ist. Die Straße verläuft auf einem Höhenzug mit einer geringen Steigung unter 5 % von westlicher in östliche Richtung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Einwirkungen der Umgebung auf das Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet umfasst den südwestlich angrenzenden, hügeligen und nach Südwesten bis zur ehemaligen Bahnlinie abfallenden Hang. Der östliche Teil der Bebauungsplanfläche wird durch eine vorhandene, meist einreihige Bebauung an der B 51 zu den überplanten Flächen hin abgeschirmt. Wo eine Bebauung im westlichen Teil der BP-Fläche fehlt, soll eine 2 m hohe Schallschirmkonstruktion (z.B. begrünbare Lärmschutzwände aus Holz oder Gabionen) die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Lärm auf die zukünftige Bebauung mindern.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden danach die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts teilweise überschritten (s. Schalltechnisches Gutachten GRANER + PARTNER, März 2004, Einordnung in Lärmpegelbereiche II und III). Dieses gilt für die ersten Reihen der geplanten Häuser entlang der Bebauungsplan-Grenze, die durch die B 51 gebildet wird. Dabei sind die 1. Obergeschosse naturgemäß stärker betroffen als die Erdgeschosse.

Auswirkungen des Vorhabengebietes auf die Umgebung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Haupterschließungen, die sich mehr oder weniger in Wohnwegen verzweigen und dann in Wendeanlagen enden. Daher tritt nur Anliegerverkehr durch Bewohner und Besucher sowie durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge auf. Das Plangebiet entspricht damit von der Verdichtung her und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen der übrigen

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Bebauungsstruktur entlang der B 51. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bewohner sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen des Spielplatzes auf die Umgebung

Durch die Anlage eines Spielplatzes der Kategorien A + B ergeben sich Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung, die jedoch von den Nachbarn hingenommen werden müssen (Ministerialblatt NRW v. 17.2.2004). . Dieses ist aber auch abhängig von der geplanten Ausstattung des Spielplatzes in Verbindung mit der erforderlichen Gestaltung des Geländes und kann bei entsprechender Planung verringert werden. Das geplante Street-Ball-Feld wird entsprechend den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens möglichst weit von der geplanten Bebauung weg errichtet und soll eine Wandscheibe als Lärmschutz erhalten – die Nutzung des Streetball-Feldes ist aber nur tagsüber außerhalb der Ruhezeiten festzusetzen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwände auf den Grenzen des Spielplatzes zur geplanten Wohnbebauung hin) sind in der Ausführungsplanung bzw. im Erschließungsvertrag weiter zu konkretisieren.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Durch die Errichtung einer 2 m hohen Schallschirmkonstruktion entlang der B 51, wo keine vorhandenen Häuser als Schallschutz vorhanden sind, können die Erdgeschosse der nahe stehenden Häuser ausreichend geschützt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden vom Aufsteller des Bebauungsplanes sogenannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden entlang der Baugrenzen getroffen.

Dazu sind im Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche (LPB) festzusetzen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Es ergeben sich dabei Lärmpegelbereiche zwischen I (überwiegend) und IV. LPB III und IV ist nur bei den direkt an der Lärmschutzwand geplanten Häusern (insbesondere den Obergeschossen) und abgestuft auch bei einigen weiter entfernt stehenden Häusern erforderlich.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereiche richten sich hierbei nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die den um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln gemäß DIN 18005 zum Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) entsprechen. Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche mit einer Bereichsbreite von 5 dB(A) zugeordnet.

Es ist hierbei anzumerken, dass Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III noch keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von der heute aus Wärmschutzgründen erforderlichen Verglasung bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird.

In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Abhängig von den Flächenverhältnissen von Wand zu Fenster kann dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren das

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

erforderliche Schalldämm-Maß des Fensters berechnet werden. Durch dieses Verfahren kann den individuellen Gegebenheiten der Hauskonstruktion Rechnung getragen werden.

Diese kann entfallen, wenn grundsätzlich im

Lärmpegelbereich III Fenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719
- Schalldämmung von Fenstern – ($R_w \geq$ 37 dB) und im

Lärmpegelbereich IV Fenster der Schallschutzklasse IV gemäß VDI 2719
- Schalldämmung von Fenstern – ($R_w \geq$ 42 dB)

eingebaut werden.

Bauliche Maßnahmen

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (Fassaden, an denen trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen durch die nahegelegene B 51 Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) zum Nachtzeitraum auftreten), sind bei in Kippstellung geöffneten Fenstern Innenpegel zu erwarten, die eine Störung der Nachtruhe bewirken können. Daher sollte für Schlafräume, die Fenster zu diesen Fassaden aufweisen, der Einbau mechanischer Lüftungseinrichtungen (z.B. Wandlüfter oder Schalldämmlüfter/ Permanentlüfter im Brüstungsbereich) in Betracht gezogen werden. Aus dem Einbau dieser Lüftungseinrichtungen darf keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren.

Es wird empfohlen, dass bei der Gebäudeanordung und Grundrissgestaltung insbesondere Schlafräume nach Südosten orientiert werden.

Bauliche Maßnahmen für bestehende Häuser sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb der entsprechenden Lärmpegelbereiche sind nur bei Abriss und Neubebauung durchzuführen.

2.1.2 Schadstoffimmissionen

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Grundbelastung

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten von der B 51 begrenzt. Aufgrund der bundesweiten Verkehrszählung wird zuzüglich einer angenommenen Verkehrszunahme von 2 % pro Jahr mit 12.549 Kfz/ 24 Stunden (Stand 2004, s. Schalltechnisches Gutachten GRANER + PARTNER) gerechnet. Damit ist die B 51 in diesem Teilbereich stark befahren und trägt damit zu einer Schadstoffbelastung der Luft bei.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

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 5.10.2005, 20.10.2005 und 01.8.2006) für eine Ersteinschätzung feststellen, dass sich alle Daten in ihrer Tendenz im sehr guten bis mittleren Bereich (auf einer Skala von 1 bis 6) befinden:

Ozon	2/1
SO_2 (Schwefeldioxid)	1
NO_2 (Stickstoffdioxid)	3/2/1
PM10 (Feinstaubbelastung)	3/2/1
CO (Kohlenmonoxid)	1

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die neu geplante Bebauung selbst ist aber 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) im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages könnten Emissionen verringert werden. Durch den Einsatz energiesparender Heizungssysteme und Beachtung der aktuellen Schall- und Wärmeschutzvorschriften ist aber allgemein von einer weitgehenden Vermeidung negativer Auswirkungen durch Emissionen auszugehen.

2.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Die heute noch unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplangebietes liegen im Geltungsbereich des seit 28.6.2004 rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 2 „Eifgenbachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Schutzgebiete oder Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht vorhanden.

Direkt südöstlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet liegt eine ehemalige Bahntrasse. Einschließlich der dazugehörigen gehölzbestandenen Böschungen ist sie gemäß Landschaftsplan als Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 2.4-2 (Alte Bahntrasse 411) ausgewiesen mit dem Ziel, die Gehölzstreifen auf den Böschungen der stillgelegten Bahntrasse mit den angrenzenden Wald- und Wiesenparzellen zu vernetzen. Des weiteren soll die vielfältige Mischung der heimische Baum- und Straucharten, die Funktion als Vogelschutzgehölz und als Lebensraum für ca. 100 Schmetterlingsarten erhalten werden.
Eine Beschreibung und Bewertung der betroffenen Flächen wurde erstmals in dem landschaftspflegerischen Begleitplan von 1995 (IFÖNA) vorgenommen. Erweitert um die genaue Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden diese Angaben in einem aktualisierten landschaftspflegerischen Begleitplan (HAACKEN + HAMMERMANN, Mai 2004/ November 2005/ August 2006), 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.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Das insgesamt ca. 6,67 ha große Bebauungsplangebiet besteht überwiegend aus Grünlandflächen. Im Süden ist eine Obstwiese vorhanden, die jedoch nur wenige Altbäume und überwiegend Neupflanzungen aufweist. An den Rändern des Plangebietes sind – außer im Grenzverlauf entlang der ehemaligen Bahntrasse – auch bereits locker mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke mit höherem Freiflächenanteil enthalten.

Entlang der B 51 prägen lockere Baumreihen das Ortsbild, die im Bereich des Plangebietes überwiegend einreihig in Form von Bergahornen stocken. Einige Bäume müssen aufgrund der Umgestaltung der Erschließungsanbindung an die B 51 entfallen.
Die ganz überwiegend vom Eingriff betroffenen Grünlandflächen mit einer Größe von ca. 4,1 ha sind mit 10 von max. 30 Punkten als ökologisch mäßig wertvoll zu bewerten, die vorhandenen bebauten Grundstücke werden nur in geringem Umfang ergänzend bebaut und sind mit 7 Punkten ökologisch eher geringwertig. Die 1517 m^2 große Obstwiese ist zwar noch sehr jung und mit 12 Punkten nicht ausgesprochen wertvoll, besitzt jedoch ein hohes ökologisches Potential.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung werden Beeinträchtigungen bzw. Verluste der Biotope erfolgen, da die Weideflächen, kleinere Brachflächen und Säume sowie Teile einer jungen Obstwiese zugunsten von bebauten Grundstücken mit ökologisch geringwertigen Ziergärten und wenigen Grünflächen entfallen. Darüber hinaus entfallen einige markante Einzelbäume – insbesondere an der B 51 aufgrund der Umgestaltung des Einmündungsbereichs der neuen Haupterschließungsstraße sowie des umgestalteten Floraweges. Die unterste Baumreihe am Böschungsfuß der ehemaligen Bahntrasse (Geschützter Landschaftsbestandteil) kann potentiell durch die geplanten Versickerungsbecken beeinträchtigt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Vermeidungsmaßnahme dient die Versickerung des auf Dach- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone. Dazu wird eine Reihe kleinerer Erdbecken mit maximal 35 cm hohen Wällen an den Geländetiefpunkten entlang der Bahntrasse konzipiert. Desweiteren erhalten die am tiefsten gelegenen Grundstücke jeweils dezentrale Versickerungsanlagen in Form von Rigolen. Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen erhalten sickerfähige Oberflächenbefestigungen.

Vorhandene, wertvolle Gehölzflächen wie ein Böschungsgehölz an der B 51 sowie wertvolle Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt (gem. § 9 (1) 25 b BauGB). Die Gehölze des Geschützten Landschaftsbestandteils dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Landschaftsbeirat hat einen Abstand von ca. 25 m zwischen Böschungsfuß und Baugrenze gefordert, was bereits bei der Erstellung des Städtebaulichen Entwurfes entsprechend berücksichtigt wurde. Die Regenversickerungsbecken halten einen Mindestabstand von 3 m bis zur Unterkante der Böschungen des Geschützen Landschaftsbestandteils ein, um mögliche Beeinträchtigungen der dort stockenden Bäume zu vermeiden.

Darüberhinaus sind während der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan). Eine Beeinträchtigung des Geschützen Landschaftsbestandteils insbesondere durch den Bau der Versickerungsbecken ist zu vermeiden.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Zum Schutz von Boden oder möglicherweise auftretenden Bodendenkmälern werden in den Bebauungsplan weitere Hinweise mit entsprechenden Schutzmaßnahmen aufgenommen.

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, Lärmschutzwänden sowie Fassaden von Garagen und fensterlosen Wänden erstellt. Im öffentlichen Straßenbegleitgrün werden die Straßenbäume und das sonstige Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen werden die Spielplätze als öffentliche Grünflächen festgesetzt (gem. § 9 (1) 15 BauGB) und der 10 m breite Pufferstreifen mit waldrandähnlicher Gehölzpflanzung und Saum entlang der ehemaligen Bahntrasse sowie zwei geplante Obstwiesen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gem. § 9 (1) 20 BauGB). Kleinere Gehölzpflanzungen erhalten eine Festsetzung gemäß § 9 (1) 25 a

Der Verlust der betroffenen Biotopflächen wie Weide oder Obstwiese kann durch die neugeplanten Garten- und Grünflächen, die Ausgleichsflächen sowie Spielplätze, Versickerungsflächen und Straßenbegleitgrün weder funktional noch in der Gesamtbilanz kompensiert werden. Die Gesamtbilanz weist insgesamt ein Defizit von 299.852 Punkten auf.

In Abstimmung mit der Stadt Wermelskirchen sowie der Unteren Landschaftsbehörde werden 100.000 Punkte über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen ausgeglichen. Weitere 199.852 Punkte werden über Maßnahmen kompensiert, die im Rahmen der Umsetzung des Landschaftsplans Nr. 2 erfolgen sollen. Die Konkretisierung erfolgt unter Hinzuziehung der Bergischen Agentur für Kulturlandschaft gGmbH, Nümbrecht, bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und wird im Erschließungsvertrag geregelt. Alternativ sind auch Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Landschaftsplans innerhalb des Stadtgebietes von Wermelskirchen möglich.

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 Biotopflächen ist aber davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna nicht zu erwarten sind.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Bodenaufbau

Der gesamte, relativ ebene nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes entlang der B 51 liegt auf einer schwach nach Osten/ Südosten geneigten Höhenverebnung (Rest der tertiären Verebnungsfläche). Der südöstliche, zur Bahntrasse hin orientierte Geländestreifen besteht aus steiler abfallenden Hangflächen, die auch ein mit Schwemmlöß/ Fließerde gefülltes Tälchen beinhalten.

Bodentypen

Als Bodentypen haben sich im Planungsgebiet Braunerden und – bei Staunässe-Einfluss stellenweise am unteren Hangbereich in der Nähe der Bahntrasse auch Pseudogley-Braunerden entwickelt. Die Bearbeitung ist dort durch stellenweise Vernässung, starke Hangneigung und hohen Steingehalt erschwert.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Bodenhorizonte

Nach einem Bodengutachten zur Prüfung der Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (FÜLLING, April 2004) wurden aufgrund von Schürfen bis 3,7 m Tiefe und Rammbohrungen bis 2 m Tiefe Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Der obere Bodenhorizont wird bis in 0,2 bis 0,3 m Tiefe aus Grasnarbe und Oberboden gebildet.

Darunter lagert bis in 0,4 bis 0,9 m Tiefe mäßig wasserdurchlässiger Schluff (jeweils schwach steinig, schwach tonig, schwach sandig) aus Lößfließerde und Hanglehm.

Der tiefer zwischen 1,1 und 2,7 m anschließende Horizont besteht aus dem gleichen Material, nur ist der Schluff stärker steinig und tonig und auf den schwach geneigten oberen Hangflächen im Bereich der Höhenverebnung stellenweise pseudovergleyt. Dieses wird bewirkt durch den dort stärker stauenden Untergrund aus Fersiallit, einer ab 2 m und tiefer liegenden, tonig zersetzten Felszonen mit sehr geringer Wasserdurchlässigkeit. Außerhalb der Hangverebnung, also den unteren Hangflächen, steht ebenfalls die verwitterte, aber stärker wasserdurchlässige Felszone an.

In größerer Tiefe steht das wenig gelockerte bzw. frische Gebirge der unterdevonischen Remscheider Schichten aus sandig-tonigem Schluffstein an.

Wasserdurchlässigkeit/ Versickerung

Im Bereich der Höhenverebnung ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse (z.B. in Sickergräben/ Rigolen) nicht möglich. Die Anlage von Mulden ist demgegenüber durchführbar, braucht aber relativ viel Platz.

Außerhalb der Hangverebnung, also den unteren Hangflächen, steht ebenfalls die verwitterte, aber stärker wasserdurchlässige Felszone an, die sich dort zur Versickerung in Rigolen eignet. Nur der tiefste Bereich im Verlauf des Siefentälchens (unterhalb des geplanten Spielplatzes) eignet sich aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht zur Versickerung.

Die lehmigen Böden sind gegenüber Verdichtung als empfindlich einzustufen. Bodenverdichtung führt zu verminderter Wasserdurchlässigkeit und evtl. zu Staunässebildung und wirkt sich damit negativ auf die Filtereigenschaften des Bodens aus.

Schadstoffe

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde nur natürlich gelagerter Boden angetroffen, so dass Altablagerungen bzw. Altlasten nicht zu erwarten sind. Die mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit weist auf gute Filtereigenschaften gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser hin.

Die digitale Bodenbelastungskarte des Rheinisch-Bergischen Kreises weist hinsichtlich der Einschätzung der Schadstoffgehalte für Böden keine Überschreitung der Maßnahmenwerte für Grünland aus. Für den Schadstoff Cadmium z.B. ist jedoch eine Prüfwertüberschreitung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielflächen) geschätzt worden.

Ertragspotential

Die Wertzahlen der Bodenschätzung im Plangebiet liegen zwischen 20 und 45, was für die agrarische Nutzung ein geringes bis mittleres Ertragspotential bedeutet.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Schutzwürdigkeit der Böden

Gemäß der Karte „Schutzwürdige Böden Nordrhein-Westfalen“ sind im Plangebiet und 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.

Die noch nicht rechtskräftige 2. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Wermelskirchen läuft im Parallelverfahren zu dem Verfahren des Bebauungsplans und stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.
Die Abwägung i.S.v. § 4 LBodSchG muss daher parallel zum Bebauungsplanverfahren auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stattfinden. Das Bebauungsplangebiet liegt zukünftig im Innenbereich als Bestandteil bzw. Ausweitung der weitgehend schon vorhandenen bandartigen Bebauung entlang der B 51, die im Südosten durch die ehemalige Bahntrasse hinsichtlich einer weiteren Ausdehnung in die freie Landschaft begrenzt wird.

Insgesamt sind jedoch keine – über das üblich 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 allgemeine 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.

Physikalische schädliche Bodenveränderungen, z.B. durch Verdichtung oder Verschlammung müssen hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes allgemein und insbesondere bei allen Bauarbeiten möglichst beachtet werden (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan). Dieses ist auch zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Bodens insbesondere bei geplanten Versickerungsanlagen erforderlich.

Da gemäß den Aussagen der Bodenbelastungskarte in Teilen des Bebauungsplangebietes auf eine Überschreitung der Prüfwerte Kinderspielflächen hingewiesen wird, sind bei der Anlage der geplanten Spielplätze entsprechende Vorsorgemaßnahmen im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und gegebenenfalls zu veranlassen (ggfls. Bodenuntersuchungen zur Gefahrenerforschung und evtl. Einbau unbelasteten Bodens – Regelung im Erschließungsvertrag).

Der Hinweis des **Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege, Bonn**, 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 hiermit in den Umweltbericht aufgenommen.
Der Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NW befindet sich in den textlichen Festsetzungen

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Quellen oder Oberflächengewässer vorhanden.
In dem aus dem Devon stammenden klüftigen Ton- und Schiefergestein ist kein nennenswertes Grundwasservorkommen vorhanden. Es ist allenfalls in mehr als 3-4 m Tiefe als Kluftgrundwasser im Fels zu erwarten. Oberflächennahes Grundwasser tritt südöstlich ca. 20 bzw. 50 m unterhalb der Bahntrasse bei „Hülsenbusch“ in zwei Quellen aus.

Die Grundwasserneubildung wird durch die mittlere Wasserdurchlässigkeit der Böden im Planungsgebiet sowie das Gefälle des Geländes (Abfall von 257 auf 247 m), das zu einem rascheren Abfließen des Niederschlagswassers führt, erschwert. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das oberflächennahe Grundwasser wird durch die Flachgründigkeit der Böden an den Hängen sowie die insbesondere auf der Höhenverebnung auftretende Staunässe erhöht.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzone III `Sengbachtalsperre´, die sich nördlich der B 51 anschließt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden. Das im Plangebiet auf Dach- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird fast vollständig in zentral oder dezentral über die belebte Bodenzone innerhalb des Plangebietes versickert und so wieder dem Naturhaushalt zugeführt. Lediglich das Niederschlagswasser von zwei Mehrfamilienhäusern an der B 51 wird in den Kanal eingeleitet, da hier weder Versickerung noch Einleitung in Versickerungsanlagen möglich sind.

Insbesondere durch die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den vorhandenen Grundwasserhaushalt. Eine Beeinträchtigung der beiden Quellbereiche „Hülsenbusch“ südöstlich der Bahntrasse konnte nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde sowie des Wupperverbandes ausgeschlossen werden (Ergebnis einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 7.4.2004) . Es kann allenfalls zu einer höheren, zeitlich verschobenen Quellschüttung kommen. Eine direkte Einleitung, eine Verschmutzung oder erhebliche Verminderung der Quellschüttung sind nicht zu erwarten. Damit ist dem Quellenschutz gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie Rechnung getragen, die einen „guten Zustand“ aller Oberflächengewässer fordert. In diesem Sinne sind insbesondere natürliche Quellgebiete zu schützen und möglichst weiträumig von Bebauung und Nutzung freizuhalten. Einleitungen von Regenwasser in natürliche Quellgebiete sind (gemäß BNatSchG, WHG NW, BWK Merkblatt Nr. 3 „Ableitung von immissionsorientierten Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse“) grundsätzlich zu vermeiden. Durch die nachfolgend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden diese Vorgaben eingehalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird das auf Dächern und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG NW durch Versickerung wieder dem Naturhaushalt zugeführt .

Aus diesem Grund werden Einleitungen von Niederschlagswasser in den Kanal weitestgehend vermieden. Nur bezüglich zweier geplanter Mehrfamilienhäuser an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die B 51 ist die Einleitung in den Kanal erforderlich, da der Untergrund hier aus tonig zersetztem Hangschutt und Felszonen nur gering wasserdurchlässig und deshalb nicht zur Versickerung geeignet ist. Aus topographischen Gründen ist auch die Einleitung in zentrale Versickerungsanlagen nicht möglich.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Dazu wurden aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens von FÜLLING (2004) im Bereich der Geländetiefpunkte am Fuß der Bahntrassenböschung mehrere zentrale Versickerungsanlagen als Erdbecken konzipiert (Büro BECK, 2006). Dabei handelt es sich jeweils um flache, mit höchstens 35 cm hohen Wällen abgegrenzte Versickerungsbecken. Sie dienen der Rückhaltung des hier aus dem Bebauungsplangebiet eingeleiteten Niederschlagswassers (von Dach- und Straßenflächen) und der Versickerung über die eingesäte, belebte Bodenzone sowie über die darunter liegenden Rigolen. Aus den Anforderungen der Topographie ergibt sich eine Hintereinanderschaltung jeweils kleinerer, miteinander über Überläufe verbundene Versickerungsbecken. Der Stauraum kann als Wiese oder temporäre Brachfläche (Gräser- und Krautsaum mit gelegentlicher Pflege) genutzt werden. Die notwendigen Andienungswege werden in Schotterrasen oder wassergebundener Wegedecke erstellt. Damit können die zentralen Versickerungsanlagen sehr landschaftsverträglich in das Umfeld integriert werden. Trotzdem handelt es sich um technische Anlagen, so dass der sonst anrechenbare Biotopwert durch einen Abschlag gemindert wird.

Durch einen Abstand von 3 m vom Geschützten Landschaftsbestandteil der ehemaligen Bahntrasse werden mögliche Beeinträchtigungen der dort stockenden Bäume vermieden.

Darüber hinaus erhalten die z. T. tiefer liegenden Baugrundstücke entlang der Bahntrasse jeweils eigene Rigolen als dezentrale Versickerungsanlagen für das dort anfallende Niederschlagswasser. Diese bestehen aus einem kiesgefüllten und mit Oberboden abgedeckten Graben, der weitgehend normal bepflanzbar ist und jeweils problemlos in die Gärten integriert werden kann.

Desweiteren werden Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien hergestellt.

2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Das südwestlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen befindliche Planungsgebiet weist ein Freiraumklima auf. Der Grünlandbereich stellt eine Kaltluftentstehungsfläche dar. Die im westlichen Teil des Planungsgebietes entstehende Kaltluft fließt der Geländeneigung entsprechend in Richtung Bahntrasse (Südosten) ab. Der gehölzbestandene Bahndamm bildet für den weiteren Abfluss eine Barriere. Die im östlichen Teil des Gebietes entstehende Kaltluft fließt in das Wohngebiet am Lehner Weg ab.

Die lokalklimatische Bedeutung des Planungsgebietes für die umliegenden Wohngebiete ist nur gering. Der Abfluss der entstehenden Kaltluft wird zum großen Teil durch den Gehölzsaum entlang der alten Bahntrasse behindert. Nur das Wohngebiet am Lehner Weg profitiert in geringem Umfang von der abfließenden Kaltluft.

Die Freifläche des Plangebietes hat insgesamt eine ausgleichende Funktion auf Temperatur und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse der umliegenden bebauten Bereiche. Wie bereits in Kap. 2.1.2 erläutert, ist eine erhöhte Luftschadstoffgrundbelastung durch den Verkehr auf der B 51 anzunehmen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeklima im Bereich des Bebauungsplans grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird. Außerdem ist mit der Bebauung ein Verlust kaltluftproduzierender Flächen sowie eine Veränderung des Kaltluftabflusses und des horizontalen Luftaustausches infolge der Barrierewirkung der Baukörper verbunden.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Durch die Anordnung von Grünflächen im Bereich von Geländemulden wird der Kaltluftabfluss gegenüber der heutigen Situation jedoch geringstmöglich beeinträchtigt. Der hier durch den Bahndamm auftretende Kaltluftstau hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen, da dort keine Bebauung vorgesehen ist.

Aufgrund der geringen lokalklimatischen Bedeutung des Plangebietes ist insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigung durch Bebauung und Versiegelung im Plangebiet gegeben.

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 BP hat somit bestimmte Kriterien zu erfüllen, die dem Anspruch einer klimagerechten Neubesiedlung entsprechen.

Minimiert werden können die möglichen Beeinträchtigungen durch die klimagünstigen, lockeren Bebauungsstrukturen sowie 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.

Für das Schutzgut Luft/ Lokalklima sind mit der Planung keine davon ausgehenden wesentlichen Beeinträchtigungen verbunden.

2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

In Bezug auf die Wahrnehmbarkeit des heutigen Freiraumes, der hauptsächlich als Grünlandfläche genutzt wird ist zu bemerken, dass insbesondere die Bebauung an der B 51 im Zusammenwirken mit dem Abfallen der hängigen Fläche weitgehend einen Einblick verhindert. Die Wahrnehmungsmöglichkeit des betroffenen Landschaftsbereiches beschränkt sich somit hauptsächlich auf die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete und eher wenige, ortskundige Wanderer.

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 nicht als sehr erheblich einzustufen, da das Gebiet an drei Seiten bereits von vorhandener Wohnbebauung begrenzt wird und die geplante Bebauung somit auch als Lückenschluss in der Abfolge der vorhandenen Wohngebiete zwischen der B 51 und der parallel verlaufenden ehemaligen Bahntrasse gesehen werden kann.

In Hinsicht auf die Erholung ist keine erhebliche Auswirkung durch den Verlust von Landschaft festzustellen. Es ist lediglich ein örtlicher Wanderweg über den Hohlweg bzw. die Bahntrassenbrücke im Südwesten vorhanden. Dieser wird heute schon einseitig von vorhandener Bebauung geprägt. Die ehemalige, geschotterte Bahntrasse ist nicht als Wanderweg oder zur Feierabenderholung geeignet.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Alle vorhandenen Wegeverbindungen für Fußgänger, Radfahrer oder ggfls. Reiter bleiben erhalten (Lehner Brücke, Brücke am Hohlweg). Durch die Erschließungsstraßen ergeben sich neue Wegeverbindungen abseits der B 51.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Als Kultur- bzw. Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche in Form vom Grünland 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 somit Verluste von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Es entfallen ca. 4,1 ha Grünlandflächen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die auch zukünftig mögliche Nutzung eines land- und forstwirtschaftlichen Fahrweges zur Andienung der an der südlichen Bebauungsplangrenze vorhandenen Brücke über die Bahntrasse hinweg wird bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

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 .

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst di in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Wirkungsketten und netze, wie sie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind, sollen bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.
Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen auf andere Schutzgüter negative Auswirkungen haben können. So stellt die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Errichtung von Lärmschutzanlagen (an der B 51, ggfls. am Spielplatz) einen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

In der Tabelle erfolgt die Erfassung der Wechselwirkung schutzgutbezogen, um die direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beurteilen zu können.

Lese-richtung ▼	**Mensch**	**Tiere und Pflanzen/ Biotope**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/ Luft**	**Landschaft und Erholung**	**Kultur- und Sachgüter**
Mensch		Nahrungsgrund-lage, Schönheit des Lebensumfeldes	Trägermedium für die Nahrungsgrund-lage (Pflanzen und Tiere)	Trinkwasser-sicherung	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Schönheit des Lebensum-feldes, Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes, Qualität der land-wirtschaftlichen Produktivität
Tiere und Pflanzen/ Biotope	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Sicherung von sauberem Grundwasser als Lebens-grundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einfluss-faktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	landwirtschaftliche Produktionsfläche als Lebensraum
Boden	Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion und Verschmutzung	Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf die Bodenentste-hung und -zu-sammensetzung		Einfluss auf die Bodenentste-hung und -zu-sammensetzung, bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentste-hung und -zu-sammensetzung, bewirkt Erosion	Erholung bewirkt Erosion und Verschmutzung	Veränderung durch Intensivnutzung
Wasser		Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Grundwasser-filter, Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasser-neubildung		Intensivnutzung als Störfaktor (Nährstoffeintrag)
Klima/ Luft	Versiegelung als Störfaktor	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frisch-luftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss über Verdungstungs-rate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft und Erholung	Lärmschutz-anlagen als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakte-ristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisie-rendes Element				Landwirtschaftliche Produktionsfläche als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor		Produktions-fläche für die Landwirtschaft		Luftqualität und Mikroklima als Einflussfaktor auf landwirtschaft-liche Produk-tionsfläche (Ertrag)		

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULL-VARIANTE, STATUS-QUO-PROGNOSE) gem. Anlage 2a) BauGB

Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung an dem heutigen Zustand der Flächen im Bebauungsplangebiet etwas Wesentliches ändern würde. Längerfristig bliebe es bei der intensiven Nutzung der großflächig vorhandenen Grünlandflächen als Weide oder Wiese sowie der wohnbaulichen Nutzung der bereits bebauten Grundstücke. Der geplante Umbau der Straßeneinmündung „Floraweg“ in die B 51 geschieht unabhängig von der Bebauungsplanung.

4 ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSVARIANTEN gem. Anlage 2d) BauGB

Die Bebauungsplanvariante, die der weiteren Bearbeitung zur Bauleitplanung zugrunde liegt, wurde vom Rat der Stadt am 12.7.2004 beschlossen.
Anderweitige Planungsvarianten wurden nicht geprüft. Der vorliegende Bebauungsplan als Veranlassung für das Bebauungsplanverfahren und die erforderliche Umweltprüfung wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes in Abstimmung zwischen der Stadt Wermelskirchen und der Fa. CHRISTIAN RUNKEL GmbH & Co. KG im Laufe eines mehrjährigen Planungsprozesses entwickelt.

5 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG gem. Anlage 3a) BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) gem. § 4c und Anlage 3b) BauGB

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 Einhaltung der Prüfwerte hinsichtlich der Bodenbelastung bei Kinderspielplätzen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen und gegebenenfalls noch einmal zu untersuchen.

Die geplante Ersatzmaßnahme in Form eines 10 m breiten Gehölzstreifens entlang der ehemaligen Bahntrasse wird im Rahmen der Abnahme durch die Stadt Wermelskirchen kontrolliert, die weiterhin Eigentümerin der Fläche bleibt. Danach erfolgt eine turnusmäßige Kontrolle des Bestandes und des Pflegezustandes.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Die Ersatzmaßnahmen, die im Rahmen der Umsetzung aus dem Landschaftsplan erfolgen, werden im Rahmen der Abnahme durch die Untere Landschaftsbehörde und voraussichtlich durch die zuständigen Fachämter der Stadt kontrolliert. Eigentümer bleibt der betroffene Waldbesitzer oder Landwirt, mit dem der Vorhabenträger , die Stadt Wermelskirchen, die Untere Landschaftsbehörde sowie die Bergischen Agentur für Kulturlandschaft gGmbH (Nümbrecht) die Durchführung und Pflege der noch festzulegenden Einzelmaßnahmen abstimmen. Eine Regelung erfolgt im Erschließungsvertrag.

Die Ersatzmaßnahmen, die über das Ökokonto der Stadt abgerechnet werden, sind der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Beleg nachzuweisen.

Hinweise

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Bebauungsplans 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.

Die möglicherweise zukünftig durchgeführten Verkehrszählungen von Straßen-NRW könnten dazu dienen, dass eine höhere Verkehrs- bzw. Lärmbelastung entsteht. Daraufhin sollten die Angaben des Lärmgutachtens entsprechend dem Untersuchungsturnus von Straßen NRW überprüft werden mit der Maßgabe einer Feststellung, ob die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen noch ausreichend sind.

Desweiteren ist zu überprüfen, ob die im Erschließungsvertrag geregelten Maßnahmen aus dem Landschaftsplan oder alternativ durchgeführte Maßnahmen im Stadtgebiet von Wermelskirchen entsprechend umgesetzt wurden. Darüber hinaus sind die durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Funktionserfüllung zu überprüfen.

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

7 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

gem. Anlage 3c) BauGB

Kurzbeschreibung des Vorhabens:
Ausweisung eines Wohngebietes

Beschreibung der Umwelt:
Das Plangebiet wird überwiegend durch eine intensiv genutzte Grünlandfläche sowie am Rand vorhandene Wohnbebauung geprägt

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Keine erhebliche Beeinträchtigung **Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:** • Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der B 51 • Festsetzung von Lärmpegelbereichen (wegen B 51) • Passive Lärmschutzmaßnahmen (wegen B 51) • Festsetzung von Spiel- und Nutzungszeiten für den Spielplatz der Kategorie A + B, Aufstellung eines Wandschirms am Streetball-Feld • Beachtung der aktuellen Schall- und Wärmeschutzvorschriften (insbesondere der Energieeinsparverordnung EnEV)
2. Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt	Beeinträchtigungen durch den Verlust von potentiellen Biotopflächen infolge Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes **Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:** • Anlage von ökologisch hochwertigen Ausgleichsflächen (Gehölzfläche als Pufferstreifen entlang der ehemaligen Bahntrasse, Obstwiesen) • Abstand von 3 m zwischen dem Geschützten Landschaftsbestandteil (ehemalige Bahntrasse) und der Regenversickerungsanlage • Allgemeine Schutzmaßnahmen für vorhandene Bäume/ Gehölze • Erhaltung des Böschungsgehöles an der B 51 im Süden des Plangebietes • Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen • Für das verbleibende Kompensationsdefizit sollen Maßnahmen des Landschaftsplans durchgeführt werden sowie Abbuchungen vom Ökokonto erfolgen

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung/ Bodenumlagerung/ Verdichtung **Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:** • Vermeidung der Veränderung schädlicher physikalischer Bodenveränderungen (insbesondere zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit), allgemeine Schutzmaßnahmen • Überwachung der Prüfwertüberschreitung der vorhandenen Bodenbelastung bei Kinderspielplätzen • Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen
4. Schutzgut Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung **Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:** • Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Straßenflächen gem. § 51a LWG über in zentrale Regenversickerungsanlagen (Erdbecken mit belebter Bodenzone, darunter Rigolen) • Einleitung des Niederschlagswassers von Dachflächen in Rigolen auf den Grundstücken entlang der ehemaligen Bahntrasse • Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege nur Verwendung von Materialien, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen .
5. Schutzgut Luft/ Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung **Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:** • Kaltluftabfluss über die Grünflächen (Ausgleichsflächen, Spielplätze) in Randlage • Keine Bebauung in Kaltluftabflussbahnen/ -staus • Erhalt und Ausbau von Gehölz- und Straßenbaumpflanzungen • Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen (u.a. durch den Einsatz energiesparender Heizungssysteme
6. Landschaft und Erholung	Keine erhebliche Beeinträchtigung **Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:** • Erhaltung vorhandener Wegeverbindungen • Landschaftsgerechte Gestaltung bzw. Begrünung der notwendigen Lärmschutzwände und der zentralen Versickerungsanlagen • Anbindung an den Freiraum über die Randlage der Grünflächen (Ausgleichsflächen, Spielplätze)
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante): Erhaltung des heute vorhandenen Wirtschaftsgrünlandes bzw. der vorhandenen Wohngrundstücke mit Gartennutzung	
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Es bestand kein Anlass zur Prüfung anderer Lösungsmöglichkeiten.	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Keine.	

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

01 Baugesetzbuch – Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn. – 9. Auflage Juli 2004

02 BECKMANN, T., Architekt:
- Bebauungsplan-Entwurf, August 2006

03 CHRISTIAN RUNKEL GMBH & CO. KG, Remscheid:
- Städtebaulicher Entwurf
- Mündliche und schriftliche Mitteilungen bis August 2006

04 Deutscher Planungsatlas, Band 1 NRW. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hrsg.: Minister für Landes- und Stadtentwicklung (Landesplanungsbehörde). Hannover, 1982.

05 FÜLLING Beratende Geologen GmbH: Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser. Remscheid, 2004.

06 GEOPLAN GmbH, Wuppertal:
- Erschließungs- und Entwässerungsplanung, August 2006
– mündliche und schriftliche Mitteilungen bis August 2006

07 GRANER + PARTNER Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten zum BP Nr. 50. Bergisch Gladbach, 2004. Ergänzungen bis 2006

08 IFÖNA: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan, 1995

09 HAACKEN + HAMMERMANN
Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“. Solingen, August 2006

10 Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.8.94, geändert durch Gesetz vom 2.5.1995

11 LUDWIG, D.: Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen. Bei: Froelich und Sporbeck, Bochum, 1990.

12 LUA, Landesumweltamt: Prognose zur Luftqualität (lua.nrw.de), 2006

13 Rheinisch-Bergischer Kreis
– Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2
– mündliche Mitteilungen bis August 2006

14 RUNGE, F. (1980): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 7. Auflage, Münster.

15 Stadt Wermelskirchen: - mündliche Mitteilungen bis August 2006
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung 2003

Landschaftsarchitekten / Ingenieure - Gertrudisstr. 18 - 42651 Solingen - Tel. 0212 / 2543506 Fax 0212 / 2543502

11. Hinweise

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Unterstraße“ wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ im Parallelverfahren geführt.
Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes / Teil 2 stellt eine Kurzfassung des Umweltberichtes dar.

Die neu eingeführten Bearbeitungsschritte im BauGB 2004, wie die Umweltprüfung mit Umweltberichten und das Monitoring, wurden im Rahmen der Unterlagen zur Offenlage beider Bauleitpläne 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 umweltrelevanten Aspekte vorgetragen, die nicht bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorlagen und im Umweltbericht und Planinhalt bearbeitet wurden.

12. Anlagen

Übersicht der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
1. Ökokonto der Stadt
2. Umsetzung von Festsetzungen aus dem Landschaftsplan Nr.2 „Eifgenbachtal“

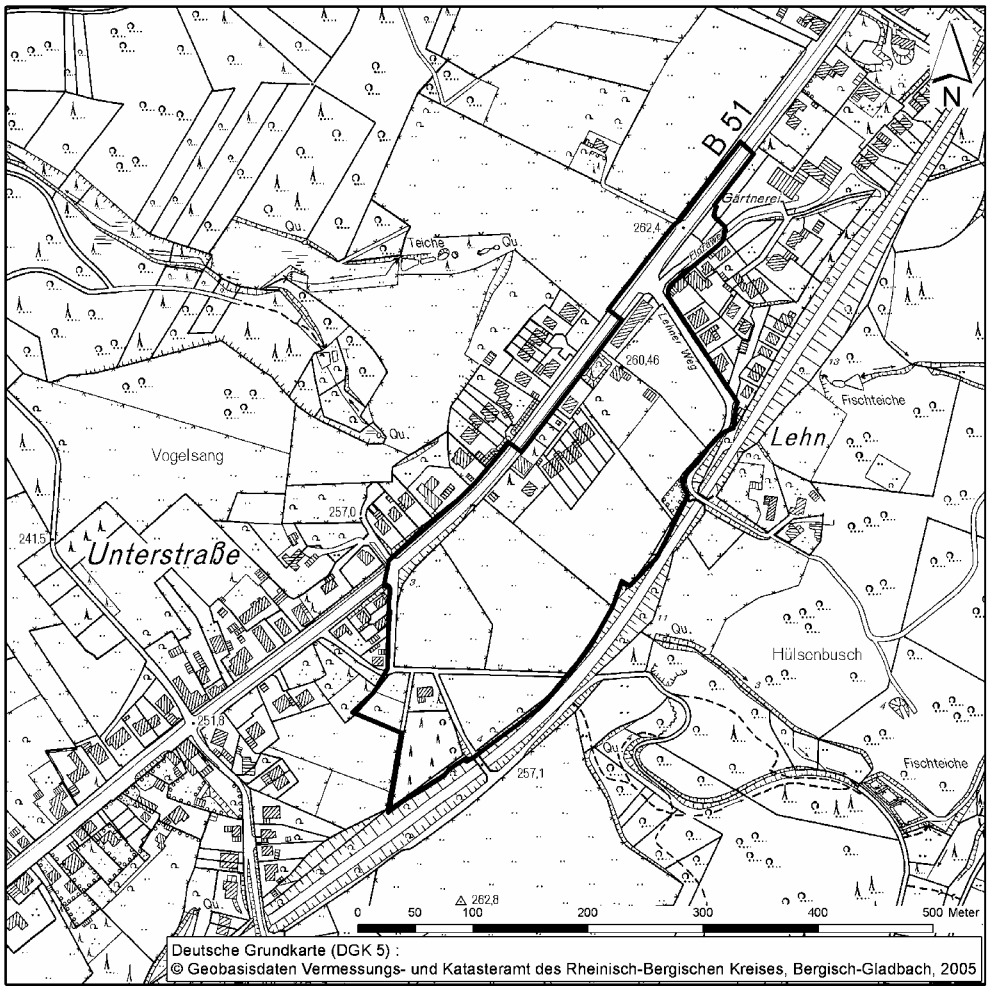
Wermelskirchen, den 26.03.2007
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Jürgen Graef
Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ der Stadt Wermelskirchen

Zusammenfassende Erklärung

Stand: Satzungsbeschluss



Ziel der Bauleitplanung

Das vorrangige Ziel dieser Planung ist die Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes. Der Bebauungsplan erreicht mit seinem Erschließungssystem und den weitergehenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bestand und die neu überplanten Bereiche.

Der westliche Planbereich:
Mit einem zentralen neuen Erschließungsast wird das Neubaugebiet von der B 51 aus erschlossen. Über eine relativ kurze Strecke mündet die Haupterschließung in einen runden Platz, von dem in östlicher und westlicher Richtung Straßen als Mischflächen abzweigen.
Entlang dieses neuen Erschließungssystems entwickelt sich die Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern.

Der südöstliche Planbereich:
Im südöstlichen Teil wird das Plangebiet durch die Böschungen der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke begrenzt. Der Abstand zwischen der Überbauungsmöglichkeit und dem Bahndamm beträgt im Mittel ca. 25 m. In diesem Streifen sind die Regenversickerung, ökologische Ausgleichsflächen und Spielbereiche bandartig untergebracht und bilden einen Abstandspuffer zum eigentlichen Neubaugebiet.

Der östliche Planbereich:
Der östliche Teil wird über den neu gestalteten Einmündungsbereich des Floraweges und dann weiter über den Lehner Weg erschlossen. Eine abzweigende Erschließung ermöglicht auch hier Doppel- und Reihenhäuser.

Der westliche und östliche Teil werden über zwei unterschiedliche Haupterschließungen erschlossen. Fußläufige Anbindungen und im jeweiligen Teil befindliche Wendemöglichkeiten verhindern das Durchfahren der beiden Teilbereiche. Beide Baugebiete können unabhängig voneinander realisiert werden. Von den bestehenden Eigentumsverhältnissen ausgehend ist mit einer weit auseinander liegenden Realisierungsphase zu rechnen.

Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Planung ist der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Es entfallen ca. 4,1 ha Grünlandfläche.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden sind. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist keine Änderung des heutigen Zustands zu erwarten. Es bestand daher kein Anlass zur Prüfung anderer Lösungsmöglichkeiten.
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 und außerhalb des Plangebietes erfolgt ist.

Sollte ein stärkeres Verkehrsaufkommen auf der B 51 entstehen, sind die Angaben des Schallschutzgutachtens zu überprüfen und mit dem vor Ort bestehenden Schallschutz abzugleichen.
Die Einhaltung der Prüfwerte hinsichtlich der Bodenbelastung bei Kinderspielplätzen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen und gegebenenfalls noch einmal zu untersuchen.

Verfahrensablauf

Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ ins Verfahren eingebracht. Beide Bauleitpläne wurden im Parallelverfahren geführt. Sie haben seit 1992 eine längere, sehr wechselhafte Planungsgeschichte hinter sich. Mitte 2002 wurde das Planverfahren auf der Grundlage einer neuen Entwurfsvariante aktiv weitergeführt.

Im StuV am 24.03.03 und Rat am 31.03.03 wurden die erneuten Aufstellungsbeschlüsse gefasst und der neue städtebauliche Vorentwurf zur Kenntnis genommen.

Vom 11.04.03 bis zum 16.05.03 erfolgte die öffentliche Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Im StuV am 05.07.04 und Rat am 12.07.04 folgte die Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung.

Im StuV am 23.10.06 und im Rat am 30.10.06 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Vom 02.01.07 bis zum 06.02.07 erfolgte die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Im StuV am 12.03.07 und im Rat am 26.03.07 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Abwägung der Anregungen zur Offenlage
- Ökologischer Ausgleich (Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen)
- Aufhebungsbeschluss der Ergänzungssatzung
- Beschluss der 2. Änderung des FNP
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 „Unterstraße“

Maßgebliche Ergebnisse der Abwägung

Die Stellungnahme des Rheinisch-Bergischen Kreises, Bergisch Gladbach bezog sich auf folgende Regelung:
Die externen Kompensationsmaßnahmen werden durch das „Öko-Konto der Stadt“ und im „Landschaftsplan des Kreises“ umgesetzt. Zum Satzungsbeschluss wurden alle Maßnahmen genau definiert. Sie sind Inhalt der Begründung zum Satzungsbeschluss. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Bauträger gesichert. Die Umsetzung der Maßnahmen im Landschaftsplan wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt und der BAK an den Erschließungsvertrag gekoppelt.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein Westfalen, Lindlar und des Pächters bezogen sich auf folgenden Inhalt:
„Die vorgesehenen Wohnbauflächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Ein Landwirt, ist Pächter dieser Fläche, die als Stallweide für das Milchvieh genutzt wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht handele es sich um eine wertvolle Grünlandfläche. Es stehen für den betroffenen Landwirt kaum Ersatzflächen zur Verfügung. Der Verlust von Weidefläche geht zu Lasten der Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsfähigkeit des Betriebes.“

Das Ergebnis der Prüfung / Abwägung lautete wie folgt:
„Der Bauträger hatte bereits Ende 2001 Kaufverträge für den westlichen Teilbereich des Neubaugebietes mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen und keine bestehenden Pachtverhältnisse damit übernommen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wurde deutlich, dass der Landwirt an dieser Stelle seine gepachteten Weideflächen zukünftig verliert.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde wurde die Änderung der Flächennutzung mit der Bezirksregierung Köln landesplanerisch abgestimmt. Der Rat der Stadt hat die jeweiligen Inhalte und Verfahrensschritte der Bauleitplanung beschlossen. Durch die amtlichen Bekanntmachungen wurde die Öffentlichkeit darüber seit vielen Jahren informiert.
Somit wird deutlich, dass es sich hier um eine rein privatrechtliche Angelegenheit zwischen dem Pächter und den Grundstückseigentümern handelt. Diesen obliegt die Pflicht, sich bei anstehender Änderung der Pachtverhältnisse untereinander zu informieren und möglicherweise Ersatzangebote zu vereinbaren. Durch die Änderung des Planungsrechts lassen sich hieraus keine Verpflichtungen seitens der Stadt ableiten. In Anbetracht der dargelegten Sachverhalte fanden die vorgetragenen Bedenken keine Berücksichtigung."

Aus Sicht des Landesbetriebes Wald und Forst NRW, Forstamt Bergisch Gladbach ist zu den Gehölzbeständen im Südosten der geplanten Wohnbebauung ein Mindestabstand von 30 m zur Baugrenze einzuhalten.

Das Ergebnis der Prüfung / Abwägung lautet wie folgt:
„Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fand eine Ortsbesichtigung mit dem Landschaftsbeirat im Plangebiet statt. Hieraus resultierte die Aufforderung, die Baugrenzen für die Neubebauung möglichst auf einen Abstand von 25-30 m zur ehemaligen Bahntrasse zu bringen. Daraufhin wurden die bestehenden Bäume entsprechend ihrer Größe in die Plangrundlage einkartiert. Ein Abstand von den sehr hohen Bäumen wurde auf 30 m hin erweitert. Generell wurde bei Böschungsflächen, die in Richtung des Plangebietes geneigt sind, die Abstände auf die damals geforderten 25-30 m erreicht. Bei Böschungseinschnitten in Richtung der ehemaligen Bahntrasse im östlichen und westlichen Verlauf mit niedrigem Baumbestand wurde der Abstand von 15-20 m nicht unterschritten. Bei einem möglichen Umsturz der Bäume werden diese in Richtung der ehemaligen Bahntrasse fallen. Diese unterschiedliche Darstellung der Abstände erfolgte aus den örtlichen Gegebenheiten und den Inhalten des Planentwurfes. Ein genereller Abstand von 30 m wird aus den oben genannten Gründen keine Berücksichtigung finden."

Aus Sicht von Straßen NRW, Gummersbach wird eine Veränderung der geplanten und dargestellten Busbuchten im Bereich der neuen Einmündung Floraweg / Lehner Weg vorgeschlagen.

Das Ergebnis der Prüfung / Abwägung lautet wie folgt:
„Der im Auftrag der Stadt neu geplante Einmündungsbereich Floraweg / Lehner Weg erfolgte als Vorentwurfsplanung. Nach Abstimmung des planenden Büros mit Straßen NRW in 2006 wurde diese vollständig in das Plangebiet des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine Festsetzung der neuen Straßenbegrenzung planungsrechtlich zu bewirken.
Die neuen Vorschläge, die zur Verschiebung der geplanten Busbuchten führen, konnten bislang nicht seitens der Stadt und Straßen NRW abgestimmt werden. Es stellt sich die Frage, ob die dargelegten Vorschläge einer Ausführungsplanung zu Grunde gelegt werden sollten. Veränderungen der Planung zum Verkehrsablauf, die keine Auswirkung auf die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie haben, sind nach einer erfolgten inhaltlichen Abstimmung jederzeit möglich. Da die eigentliche Realisierung des Umbaus zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, sollte die festgelegte Straßenbegrenzung beibehalten und zum Satzungsbeschluss geführt werden."

Die Einwender am Lehner Weg befürchten, dass die oberhalb angeordnete Versickerungsfläche den Druck auf das ablaufende Wasser erhöht und somit Feuchtigkeit in den Kellerräumen der bestehenden Bebauung entstehen kann.

Das Ergebnis der Prüfung / Abwägung lautet wie folgt:
„Der Bodengutachter, Büro Fülling, kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, dass auf Grund der bestehenden Bodenverhältnisse eine Vernässung im Keller des Hauses Lehner Weg 15 stattfinden könnte. Zur Überprüfung sind vor dem Bau dieses Versickerungsbeckens weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Wenn diese Untersuchungen zeigen, dass diese Gefährdung tatsächlich vorliegt, muss die Versickerungsfläche in südwestlicher Richtung verschoben werden. Genaue Lage und Ausführungsform müsste der erforderliche Erschließungsvertrag mit entsprechender Ausbauplanung klären und festlegen. Eine Realisierung dieses östlichen Baugebietes steht zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht in Aussicht. Den Bedenken wird in der Weise stattgegeben, dass die Stadt bei dem Abschluss eines erforderlichen Erschließungsvertrages die Prüfung der Bodenverhältnisse und eine daraus notwendige Verschiebung der Versickerungsanlage der Ausführungsplanung zu Grunde legen muss.“

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

- farbiger Bebauungsplan Nr. 50 „Unterstraße“ / M. 1:500
- farbige 2. Änderung des FNP „Unterstraße“
- die Begründungen mit den Umweltberichten
- die zusammenfassenden Erklärungen
- die Fachgutachten

Wermelskirchen, den 26.03.2007
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Jürgen Graef
Beigeordneter