

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 534 Sonnenhof gem. § 9 i. V. m. §2a BauGB Abs. 5 BauGB

1. Ziele der Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 534 – Gebiet: Sonnenhof – ist erforderlich, da ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zusätzliche Wohnbauflächen planungsrechtlich festzusetzen und die dazu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Es ist beabsichtigt, die neu entstehenden Gebäude der vorhandenen Bebauung am Sonnenhof im Bebauungsplanverfahren Nr. 534 städtebaulich anzupassen.

Das Plangebiet bildet mit seinen attraktiven Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilien- und/oder Doppelhäusern einen städtebaulich notwendigen Schwerpunkt gegen Abwanderungstendenzen auf Grund eines entsprechenden Angebotdefizits

Nach einem von Seiten des Flächeneigentümers ausgehenden Anstoß ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, eine Bebauung planungsrechtlich zu realisieren..

Die ca. 1,55 ha beabsichtigten neuen Wohnbauflächen des Plangebiets fügen sich in den Rahmen des genannten Wohnungsbedarfes ein. Realisiert werden sollen Einfamilien- und/oder Doppelhäuser im Umfang von maximal rd. 50 Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine geeignete Neubaufläche, die der Alternativenprüfung im Rahmen der Erarbeitung des FNP-Vorentwurfes standgehalten hat und dort bereits als Wohnbaufläche vorgesehen war.

2. Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte durch das Büro Froelich & Sporbeck, Bochum, das auch den Umweltbericht zum parallel laufenden FNP-Vorentwurf – Gebiet Sonnenhof - erstellt hat. Beiden Berichten sind die gleiche Bestandserhebung und Bilanzierung zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 534 ist zusätzlich auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden.

Der Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung - definiert nach entsprechender Analyse des Bestandes die mit der Neuplanung verbundenen umweltrelevanten Beeinträchtigungen und stellt u. a. in tabellarischer Form den Bestand und die Auswirkungsprognose unter Berücksichtigung der Behandlung z. B. des Artenschutzes, des Gewässerschutzes, des Boden- und des Schallschutzes dar.

Umweltbelange und ihre Bewertung

Zusammenfassend ist gemäß Umweltbericht festzuhalten, dass die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes z.T. als erheblich einzustufen sind.

Die erheblichen Beeinträchtigungen beziehen sich insbesondere auf Lebensraumverluste, Gehölzverluste, Überformungen von Böden mit natürlichen Bodenfunktionen (teilweise schutzwürdige Böden) und den Verlust und die Beeinträchtigung von Infiltrationsflächen im Einzugsgebiet des Preyersmühlenbaches durch Neuversiegelung.

Durch Freihaltung von Teilbereichen des Gebietes von einer Bebauung können nach aktuellem Kenntnisstand Beeinträchtigungen des Quellbereiches des Preyersmühlenbaches vermieden

bzw. verringert werden. Im westlichen Teil wird durch die Darstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen die dauerhafte Grundwasserneubildung sichergestellt.

Hinsichtlich der Artenschutzthematik sind zur Verhinderung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz vorgezogene Kompensationsmaßnahmen für die Arten Rauchschwalbe und Zwergfledermaus vorzusehen.

Durch die neue wohnbauliche Nutzung und die Verkleinerung der Freiflächen im Bereich Sonnenhof erhöht sich der Erholungsdruck auf die umliegenden Waldbereiche des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Ansonsten kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Schutzzweckes des LSG. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie das Stadtbild erfahren Aufwertungen. Die geplante wohnbauliche Nutzung und die Grünflächen fügen sich positiv in die umliegende Siedlungsstruktur ein. Der Übergang zum Freiraum wird über eine gestufte Heckenpflanzung aufgelockert.

Am Rand des Plangebietes befindet sich der Ausgangspunkt einer Altlast. Zum vorsorgenden Gesundheitsschutz sind insbesondere im Bereich des Spielplatzes Maßnahmen zur Vermeidung potentieller Schadstoffaufnahmen vorgesehen. Möglich sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde die Abdeckung oder der Abtrag der belasteten Böden. Nach Durchführung geeigneter Maßnahmen sind erheblich negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen nicht zu erwarten.

In einem Gutachten der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG vom 04.01.2008 wurden die Geräuschimmissionen durch den zusätzlichen Anwohner-Fahrzeugverkehr im Umfeld des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrsaufkommens ermittelt und beurteilt. Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf den Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße in die Rheinstraße und ein Teilstück der Rheinstraße westlich davon.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass bei den berechneten Außenpegeln ausreichender Schallschutz bereits mit einfachsten Fenstern der Schallschutzklasse 1 gewährleistet ist. Die heutzutage bereits aus Energieeinsparungsgründen eingebauten Fenster entsprechen in aller Regel mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2, mit der im vorliegenden Fall mehr als ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden durch den zusätzlichen Anliegerverkehr nicht überschritten.

Bezüglich der übrigen Belange des Umweltschutzes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung zu rechnen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind lediglich Gehölzentwicklungen zu erwarten. Sonstige nennenswerte Entwicklungen sind nicht abzusehen.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Durch Freihaltung von Teilbereichen des Gebietes von einer Bebauung können nach aktuellem Kenntnisstand Beeinträchtigungen des Quellbereiches des Preyersmühlenbaches vermieden bzw. verringert werden. Im westlichen Teil wird durch die Darstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen die dauerhafte Grundwasserneubildung sichergestellt.

Weiterhin wird ein größtmöglicher Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen vor allem im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet sowie eine generelle Eingrünung der Wohnbauflächen angenommen. Teilweise können schutzwürdige Böden erhalten werden. Zur Vermeidung/Verringerung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen schlägt der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 534 konkrete Maßnahmen vor.

Zum vorsorgenden Gesundheitsschutz sind Maßnahmen vorgesehen, die der Vermeidung potentieller Schadstoffaufnahmen durch den Menschen dienen.

Trotz der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs entsteht aufgrund der Neuinanspruchnahme einer Freifläche durch Wohnbebauung mit der Umsetzung insgesamt ein ökologisches Defizit, das durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden soll.

3. Kompensation

Maßnahme am Preyersmühlenbach

Als planexterne Kompensationsmaßnahme ist die Offenlegung des verrohrten ersten Abschnitts des Preyersmühlenbaches vorgesehen. Durch die Maßnahme wäre eine deutliche Aufwertung des direkten Gewässerumfeldes im Abschnitt Sonnenhof zu erreichen. Weitere positive Wirkungen durch die Beseitigung der Verrohrung würden sich auf das Gesamtgewässer im System des Eschbaches einstellen. Im ersten Abschnitt des Baches wäre eine Durchgängigkeit zum Quellbereich gegeben. Die Lebensraumfunktion des Gewässers wäre verbessert. Die Revitalisierung des Gewässers würde weiterhin die Wohnumfeldfunktion der Fläche aufwerten, da davon ausgegangen werden kann, dass das Gewässer im Anschluss an die Gartenbereiche zugänglich und damit erlebbar ist.

Bei einer entsprechenden Ausgestaltung der Maßnahme z.B. mit einer Anpflanzung gewässerbegleitender Gehölzstrukturen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Klima und Landschaftsbild weitere Aufwertungen.

Zum aktuellen Planungsstand ist eine abschließende Bilanzierung der maßnahmenbedingten Verbesserungen der Lebensraum- bzw. Gewässerfunktionen nicht möglich. Dazu ist eine detaillierte Maßnahmenplanung erforderlich.

Maßnahmen für den Artenschutz

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um die ökologische Funktion der Lebensstätten gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten zu erhalten. Sie dienen zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Definitionsgemäß müssen die Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig sein.

Zwergfledermaus

Innerhalb des Plangebietes und dem unmittelbaren Umfeld sind eine Anlage von Straßenbegleitvegetation und Gehölzen geplant. Infolge dessen bleibt die Funktion des überplanten Bereiches als Jagdhabitat der Zwergfledermaus zum Teil erhalten.

Weiterhin ist die Offenlegung des verrohrten Abschnitts des Preyersmühlenbachs vorgesehen. Bei einer entsprechenden Ausgestaltung der Maßnahme (Anpflanzen von Gehölzstrukturen entlang des Gewässers) ergibt sich für die Zwergfledermaus eine Aufwertung des Bereiches als Nahrungshabitat. Definitionsgemäß muss die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig sein. Da die genaue Ausgestaltung der Maßnahme derzeit noch nicht feststeht, ist im Weiteren in Abstimmung mit der ULB die Maßnahme bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu konkretisieren. Sollten keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden, sind alternative Maßnahmen zu entwickeln.

Rauchschwalbe

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Rauchschwalbe sind zum Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auf einer Fläche, in deren Umfeld sich bereits Brutvorkommen der Art befinden, Maßnahmen zur Optimierung von Nahrungshabitaten vorgesehen. Diese sollten eine Flächengröße von 2,5 ha umfassen. Als Maßnahme eignet sich die Anlage von Extensivgrünland oder eine extensive Beweidung sowie eine Erhöhung des Struktureichtums durch Anlage von Kleinstrukturen. Außerdem ist auf den Einsatz von Bioziden auf der Fläche zu verzichten und die Düngung stark zu reduzieren.

Da für potenziell geeignete Flächen noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit besteht, ist bisher keine konkrete Flächenzuordnung erfolgt. Die entsprechenden Flächen werden im weiteren Verfahren bis zur Erteilung der Baugenehmigung in Abstimmung mit der ULB festgelegt.

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 534 hat im Zeitraum vom 28.04.2003 bis zum 16.05.2003 stattgefunden, mit einer Bürgerversammlung am 07.05.2003, ergänzt um nachfolgende Werkstattgespräche.

Aus diesem Grund wurde es gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht als erforderlich angesehen, im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

5. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.07.2005 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Rückäußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Anregungen haben die Untere Bodenschutzbehörde (UBB), die Untere Wasserbehörde (UWB), die Untere Landschaftsbehörde (ULB), das Forstamt Mettmann, der Bergische Naturschutzverein e. V., der Wupperverband, das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege sowie der staatliche Kampfmittelräumdienst vorgetragen. Die Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt.

Eine Beteiligung der Nachbargemeinden hat in diesem Rahmen nicht stattgefunden.

6. Öffentliche Auslegung

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 31.05.2007 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung beschloss er, den Bebauungsplan Nr. 534 einschließlich Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Die Offenlage fand daher in der Zeit vom Mittwoch, dem 25.07.2007 bis einschließlich Freitag, den 24.08.2007 beim Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung, Ludwigstraße 14, 42853 Remscheid, 2. Obergeschoss, statt. Während der öffentlichen Auslegung wurden 28 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingereicht, die der Abwägung zugeführt worden sind.

Parallel zur Offenlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.07.2007 über Aufstellungsbeschluss sowie Offenlage benachrichtigt.

Es wurden Stellungnahmen von der Unteren Bodenschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde, des Wupperverbands und der RWE AG durch die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vorgebracht. Die Anregungen wurden ebenfalls der Abwägung zugeführt.

Als Ergebnis der Abwägung wird festgehalten, dass keine Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen werden müssen.

7. Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Ziel der Stadtentwicklung ist es zur Deckung des Wohnungsbedarfs außerhalb der Wohnbauflächendarstellungen des wirksamen FNP, dessen Potenzial nahezu erschöpft ist, weitere attraktive Standorte für den Wohnungsbau zu aktivieren.

Das Plangebiet Sonnenhof war bereits im Rahmen der Alternativenprüfung des FNP-Vorentwurfs – damals noch vollständig – als neue Wohnbaufläche vorgesehen. Es existieren keine anderen Bereiche in Bliedinghausen, die in ähnlicher Weise wohnbaulich entwickelt werden könnten.

Die Lage ist einzigartig, da nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches Wohngebiete bzw. durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche vorhanden sind. Es handelt sich um ein städtebaulich integriertes Plangebiet hoher Attraktivität in überwiegend südexponierter Lage abseits der Bliedinghauser Straße. Eine Deckungsgleichheit mit der Ausweisung „Allgemeines Siedlungsgebiet“ des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist, abgesehen von einer Teilfläche im Osten und Südosten, gegeben.

Aus diesen Gründen wird von einer Nullvariante, welche die vorhandenen Freiflächen erhalten würde, abgesehen. Da entstehende Beeinträchtigungen nach aktuellem Kenntnisstand insgesamt vermieden, verringert beziehungsweise kompensiert werden können, ist von einer Umweltverträglichkeit auszugehen (s. hierzu III.3 Umweltbericht).

Andere Bauflächendarstellungen werden nicht verfolgt, da eine Vorprägung durch Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes gegeben ist. Zudem fehlt die konkrete Veranlassung, sonstige Nutzungen auszuweisen, da ortsbezogen hierfür kein Bedarf bekannt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 534-Sonnenhof ist somit eine geeignete Neubaulfläche mit dem Entwicklungsziel Wohnen.

8. Monitoring

Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 534 werden bezüglich des Monitorings folgende Aussagen getroffen:

Die Wirksamkeit der Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen sollte im Rahmen eines Monitorings überprüft werden. Aus fachplanerischer Sicht sollte auch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme am Preyersmühlenbach Bestandteil des Monitorings sein. Das Gewässer Preyersmühlenbach sollte im Rahmen einer Effizienzkontrolle des Wupperverbands zu der vom Wupperverband voraussichtlich selbst durchgeführten Maßnahme auf nachteilige Änderungen im Gewässerregime überprüft werden, um hier evtl. Auswirkungen auszuschließen.

Hinsichtlich der externen Kompensationsmaßnahme zzgl. der noch festzulegenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ist die Umsetzung der Maßnahmen durch ein Monitoring zu überprüfen.

Unter diesen Voraussetzungen sind aus fachplanerischer Sicht keine zusätzlichen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt erforderlich..