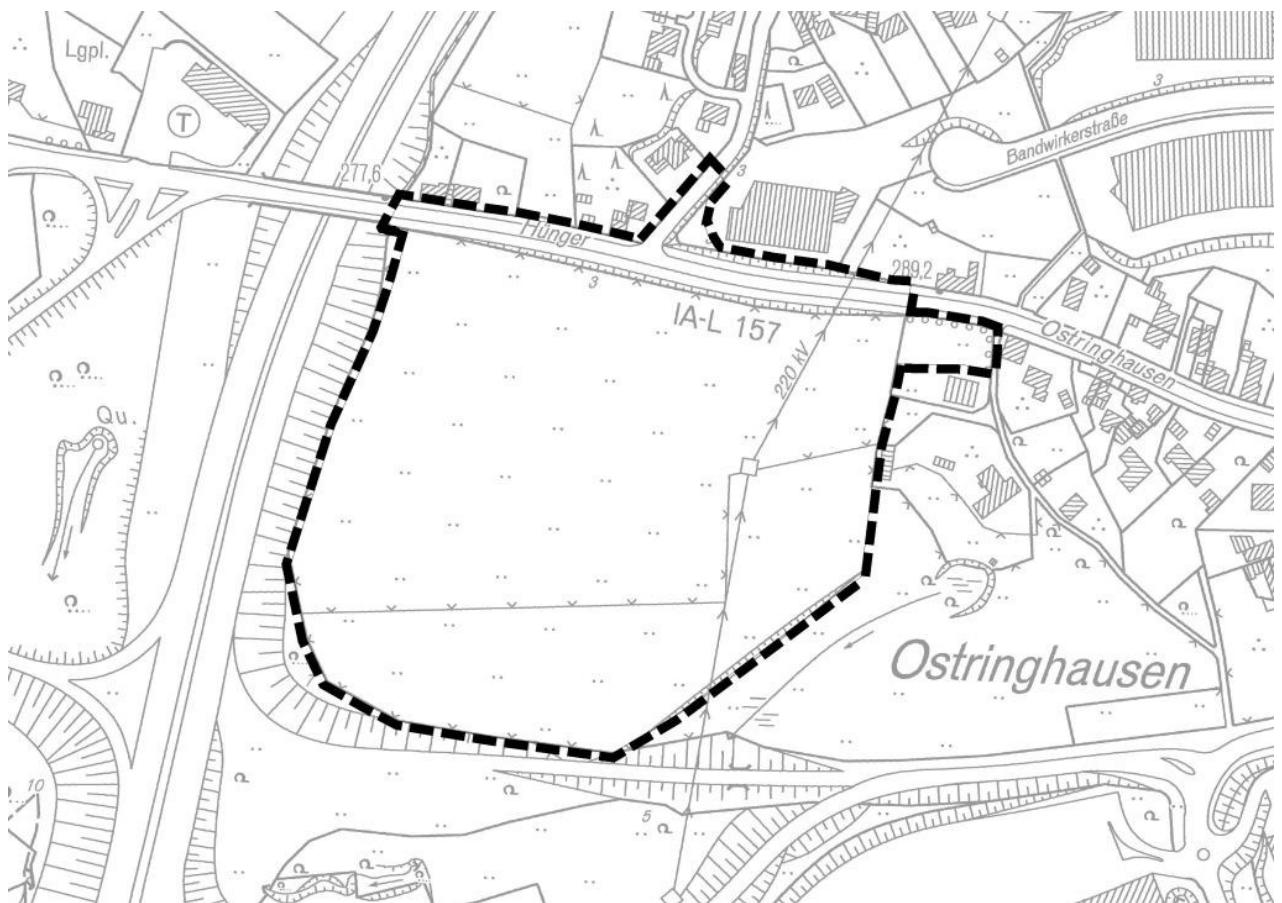




STADT WERMELSKIRCHEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 86 MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSENSPLAN „AUTOBAHNOHR“

BEGRÜNDUNG



Teil 1 : Allgemeiner Teil

Stand: 17.12.2018 (*geändert/ergänzt nach öffentlicher Auslegung)

(Änderungen / Ergänzungen der Begründung vom 06.08.2018 nach der 1. öffentlichen Auslegung sind mit *Kursivschrift und Streichungen kenntlich gemacht, Stand: 17.12.2018)

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Inhalt

Teil 1: Allgemeiner Teil

1 Gegenstand der Planung	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	1
2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen.....	3
2.1 Planungsrecht / Änderung des Flächennutzungsplans, bestehende Bebauungspläne	3
2.2 Lage und Nutzung, Umfeld des Bebauungsplangebietes	4
2.3 Topografie	5
2.4 Erschließung und technische Infrastruktur	5
2.5 Schutzgebiete	5
2.6 Schutzwürdige Böden	8
2.7 Geologie und Baugrund	9
2.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen	12
2.9 Denkmalschutz, Bodendenkmal	12
2.10 Bodenordnende Maßnahmen	12
2.11 Fachplanungen	12
3 Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	13
3.1 Zielsetzungen	13
3.2 Vorhabenbeschreibung	13
3.3 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)	15
3.4 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (GE)	15
3.5 Maß der baulichen Nutzung	17
3.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	18
3.7 Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB	19
3.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	19
3.9 Nebenanlagen	19
3.10 Umgrenzung von Flächen für „Stellplätze“ und „Garagen“	19
3.11 Verkehrliche Erschließung – öffentliche Verkehrsflächen	20
3.12 Entwässerungskonzept	23
3.13 Immissionsschutz	25
4 Artenschutz und Umweltbelange.....	29
4.1 Artenschutzprüfung	29
4.2 Grünflächen	30
4.3 Natur- und Landschaft	30
4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	32
4.5 Umweltbericht	32

5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW) - Gestaltung.....	36
6 Nachrichtliche Übernahmen.....	37
6.1 110-kV-Leitung	37
6.2 Bauverbotszone A 1	38
6.3 Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre	39
6.4 Landschaftsschutz.....	39
7 Hinweise.....	39
7.1 Sichtfelder	39
7.2 Lichtimmissionen zur Landestraße / Autobahn	39
7.3 Wasserschutzgebietsverordnung	39
7.4 Kampfmittel.....	39
7.5 Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmalen.....	40
7.6 Versorgungsleitungen.....	41
7.7 Baugrund.....	41
7.8 Artenschutz.....	41
7.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen	41
7.10 Hinweis auf Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen.....	41
8 Zusammenfassende Erklärung.....	41
9 Planverwirklichung	42
10 Plandaten - Flächenermittlung.....	42
11 Verwendete Gutachten und Fachplanungen	43

1 Gegenstand der Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Wermelskirchener Innenstadt unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahn A1. Das Plangebiet wird im Westen von der Böschungskrone der Autobahn A 1 begrenzt, im Süden und Südosten schließen sich entlang des Böschungsverlaufs (Plangebietsgrenze) landwirtschaftliche Freiflächen (Weide) an. Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird ein unbebautes Grundstück der Ortslage Ostringhausen unmittelbar an der L 157 bis zur Ostringhauser Gasse in den Geltungsbereich miteinbezogen. Im Norden bildet die L 157 („Ostringhausen“, „Hünger“) die Plangebietsgrenze, im Einmündungsbereich „Bollinghausen“ werden die erforderlichen Flächen für einen geplanten Kreisverkehr berücksichtigt.

Die Abgrenzung des ca. 7 ha umfassenden Geltungsbereichs ist auch dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan (Deutsche Grundkarte DGK 5) zu entnehmen:

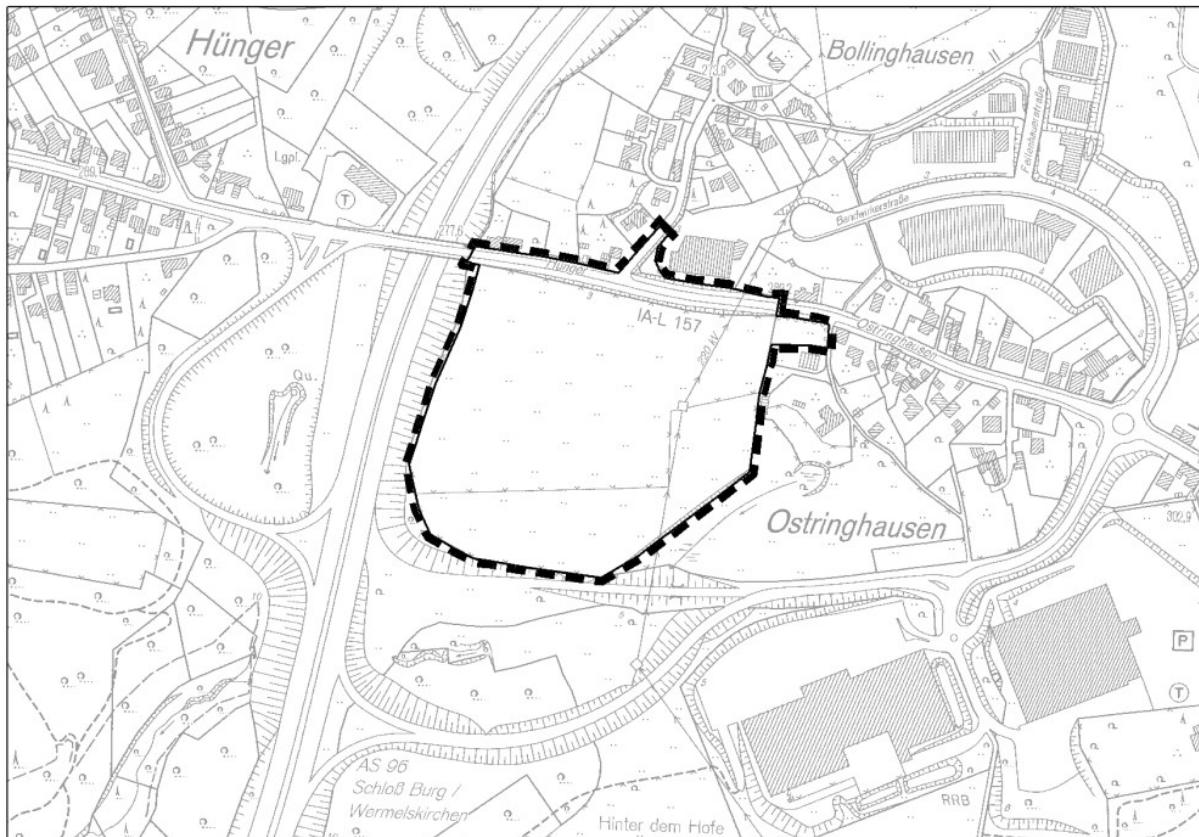


Abb. 1 Übersichtsplan - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Autobahnohr“
Deutsche Grundkarte (DGK 5) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2017

1.2 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Seit der erfolgreichen Vermarktung des Gewerbegebietes Ostringhausen stehen der Stadt Wermelskirchen keine freien, planungsrechtlichen abgesicherten Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Die wenigen unbebauten Gewerbeflächen befinden sich in Privatbesitz und gelten als potenzielle Erweiterungsflächen der ansässigen Gewerbebetriebe.

Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung hat die Stadt Wermelskirchen 2008 begonnen, ein Gewerbeflächenkonzept zu erstellen. Insgesamt wurden 21 Flächen auf ihre Eignung für gewerbliche Nutzung untersucht. Letztendlich kristallisierten sich folgende vier Flächen heraus, die weiter entwickelt werden sollten: Autobahnohr (B'Plan Nr. 86), Hinter dem Hofe (B'Plan Nr. 85) sowie Ziegelei Hilgen und Büschhausen/Hünger.

Die Grundstücke in den Gebieten „Autobahnohr“ und „Hinter dem Hofe“ befinden sich überwiegend in städtischer Hand, sodass nach Satzungsbeschluss über den jeweiligen Bebauungsplan eine relativ zügige Umsetzung der Planung möglich ist. Für die übrigen beiden Gebiete, insbesondere den Bereich „Büschenhausen/Hünger“ werden umfangreiche bodenordnende Maßnahmen notwendig werden.

Seit dem Jahr 2012 erarbeitet der Rheinisch-Bergische Kreis gemeinsam mit der Rheinisch-Bergischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH sowie den 8 kreisangehörigen Kommunen ein kreisübergreifendes Gewerbeflächenkonzept. Die vorgenannten vier Flächen werden im Gewerbeflächenkonzept des RBK als Entwicklungsflächen geführt. Seitens der Bezirksregierung Köln wird der Prozess der Gewerbeflächenkonzeptentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis mit seinen Terminen und Ergebnissen als abgestimmtes teilregionales Konzept eingestuft.

Da die planerischen Zielsetzungen, den Bereich „Autobahnohr“ für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln, nicht aus dem bestehenden Planungsrecht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Autobahnohr“ sowie die zugehörige 40. FNP-Änderung erforderlich geworden.

Zunächst stand einer Realisierung von Gewerbeflächen im Bereich des Autobahnhrs jedoch noch die Festsetzung der damaligen Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre (Wasserschutzzzone II) entgegen. Laut dieser Verordnung war in der Wasserschutzzzone II die Darstellung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan verboten. Entsprechend stellte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 29.02.2012 fest, dass eine Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung unter diesen Voraussetzungen nicht gegeben war.

Im Februar 2014 trat die vorläufige Anordnung der neuen Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre in Kraft. Diese sah nun für große Teile des Autobahnhrs nur noch die Festsetzung als Wasserschutzzzone III vor.

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat daraufhin beschlossen, die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Autobahnohr“ sowie der parallelen 40. FNP-Änderung einzuleiten. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wurde gegenüber der bisherigen Planung etwas zurückgenommen und entspricht nun der in der Wasserschutzzzone III gelegenen Fläche. Auf dieser Grundlage erfolgte eine erneute landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln, die mit Schreiben vom 18.06.2014 die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigte.

Zwischenzeitlich bekundete ein Investor Kaufinteresse für das gesamte Areal, um dort einen Gewerbebetrieb für Werkzeuggroßhandel zu errichten. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat daher in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 04.07.2016 beschlossen, die noch zu entwickelnde Gewerbefläche an den Investor zu verkaufen. Von Seiten des Investors wurden daraufhin erste Vorentwürfe für das geplante Projekt erstellt. Aus den Ergebnissen der einzelnen Fachgutachten und dem am 06.09.2017 durchgeföhrten Scoping-Termin beim Rheinisch-Bergischen Kreis wurde deutlich, dass aufgrund des Regelungsbedarfs für das geplante Vorhaben das Bebauungsplanverfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gemäß

§ 12 BauGB durchgeführt werden soll. Somit können die Vorstellungen und Bedürfnisse sowohl des Vorhabenträgers als auch der Stadt Wermelskirchen eingehender berücksichtigt werden.

Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VbB) i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung und Darstellung der Nutzungen, Außenanlagen und Grün. Zum Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der sich aus drei Blättern zusammensetzt: Blatt 1: Lageplan/Dachaufsicht mit Darstellung der Nutzungen, Außenanlagen; Grün, Blatt 2: Ansichten und Blatt 3: Schnitte. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen.

Die Textlichen Festsetzungen sind unmittelbarer Bestandteil des VbB. Zudem wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für kleinere Anpassungen ergeben, z.B. wegen nicht vorhersehbarer technischer Anforderungen, könnte der Durchführungsvertrag geändert oder neu abgeschlossen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen beschrieben. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Des Weiteren wurde zum Planungsvorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erstellt. In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan werden die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und in ihrer Erheblichkeit gewichtet. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ werden Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Planungsrecht / Änderung des Flächennutzungsplans, bestehende Bebauungspläne

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand Dezember 2017, stellt für das Plangebiet Freiraum- und Agrarbereiche mit Funktion Grundwasser- und Gewässerschutz dar. Die geplante gewerbliche Entwicklung dieses Bereichs ist im Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen-Kreis enthalten. Die Bezirksregierung Köln bewertet den Prozess der Gewerbeflächenkonzeptentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis als abgestimmtes teilregionales Konzept.

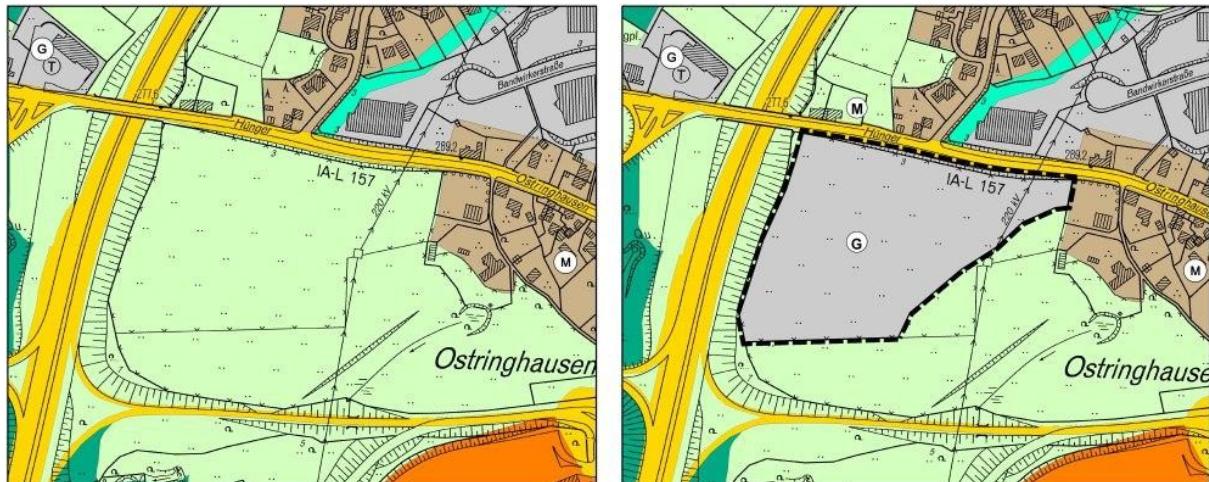
Der seit 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 - mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Landstraße L 157 - als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da die aktuellen planerischen Zielsetzungen der Stadt Wermelskirchen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet sind, wird ***wurde** daher der Flächennutzungsplan geändert (40. FNP-Änderung).

Die 40. FNP-Änderung sieht analog zum Bebauungsplan die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) südlich der L 157 vor. Das Grundstück im Ortsteil Ostringhausen ist nicht im Geltungsbereich der 40. FNP-Änderung enthalten, da für die dargestellte gemischte Baufläche (M) kein Änderungsbedarf besteht. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung fällt kleiner aus als derjenige des Bebauungsplanes, da die FNP-Änderung nur die geplanten Bauflächen umfasst, während im Bebauungsplan auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

~~Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 18.06.2014 bereits die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt. *Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 12. November 2018 die 40. FNP-Änderung genehmigt. Mit der Bekanntmachung vom 22. November 2018 ist die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.~~

In der nachfolgenden Abbildung sind der Ausschnitt aus dem **bisher* aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen sowie die *geplante* Darstellung im Rahmen der 40. FNP-Änderung gegenübergestellt.

Abb. 2 links Flächennutzungsplan **bisher aktuell* rechts: 40. FNP-Änderung



Deutsche Grundkarte (DGK 5) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2017

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 überlagert im Norden und im Bereich der L 157 teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Ostringhausen“. Auf der östlichen Seite direkt südlich der L 157 wird eine kleine Fläche im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Ostringhausen“ überlagert.

2.2 Lage und Nutzung, Umfeld des Bebauungsplangebietes

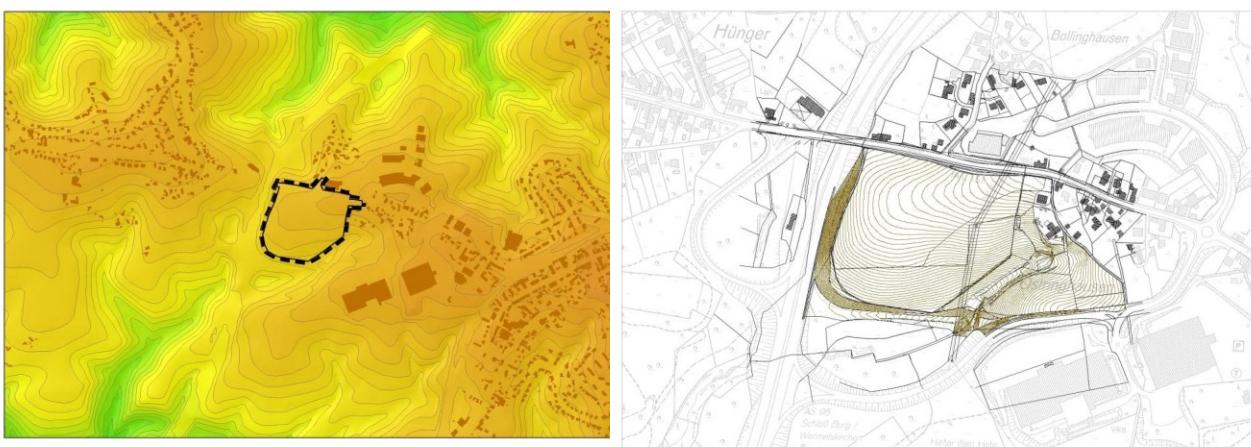
Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums von Wermelskirchen im Stadtteil Ostringhausen / Bollinghausen, südlich der Straße Hünger (L 157) und Ostringhausen und östlich der BAB A 1. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Weideflächen. Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung bzw. gemischte Bauflächen gemäß geltendem Flächennutzungsplan. Die Bebauung an der Ostringhauser Gasse befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Ostringhausen“ und die Wohnbebauung an der Einmündung an der Straße Hünger/Ostringhausen liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für die Ortslage „Bollinghausen“. Direkt nördlich der L 157 schließt das Gewerbegebiet Ostringhausen an, das über den östlich liegenden Kreisverkehr an der L 157

erschlossen ist. Für das Gewerbegebiet und den überwiegenden Teil des Ortsteils Ostringhausen besteht der seit Mai 2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48, 2. Änderung.

2.3 Topografie

Das Gelände weist entlang der L 157 ein nach Nordwesten gerichtetes Gefälle mit Geländehöhen zwischen ca. 278,9 m ü. NHN und ca. 285,3 m ü. NHN auf. In steileren Bereichen (in südlicher und südöstlicher Richtung) treten Höhenunterschiede von bis zu 20 Metern auf (siehe Abbildung 3). Daher werden für die vorgesehene Gewerbenutzung umfangreiche Geländemodellierungen erforderlich.

Abb. 3 links: Höhenentwicklung Übersichtsplan rechts: Höhenlinien (Vermessungsplan)



Amtliche Liegenschaftskarte ((ALKIS®) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2017

2.4 Erschließung und technische Infrastruktur

Die bestehende Wohnbebauung in Nachbarschaft des Plangebiets in den Ortsteilen Bollinghausen und Ostringhausen ist jeweils über die örtlichen Straßen (Hünger und Ostringhauser Gasse) erschlossen. Die Weideflächen im Plangebiet selbst sind von umliegenden Straßen im Osten aus zu erreichen. Das Gelände weist eine sehr bewegte Topografie auf: Innerhalb des Plangebiets treten Höhenunterschiede von bis zu 20 Metern auf, wobei das Gelände von Nordosten nach Südwesten abfällt.

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen, insbesondere auch in der L 157 (Hünger/Ostringhausen), ist die wesentliche technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

2.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete

Der Landschaftsplan „Wermelskirchen“ (Stand 11/2016) legt den südlich der Landstraße L 157 gelegenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 86 mit Ausnahme des Baugrundstücks im Osten des Plangebiets (Ostringhausen) als Landschaftsschutzgebiet fest (siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung). Somit liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzgebietsausweisung „WK_2.2-0.4 Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“.

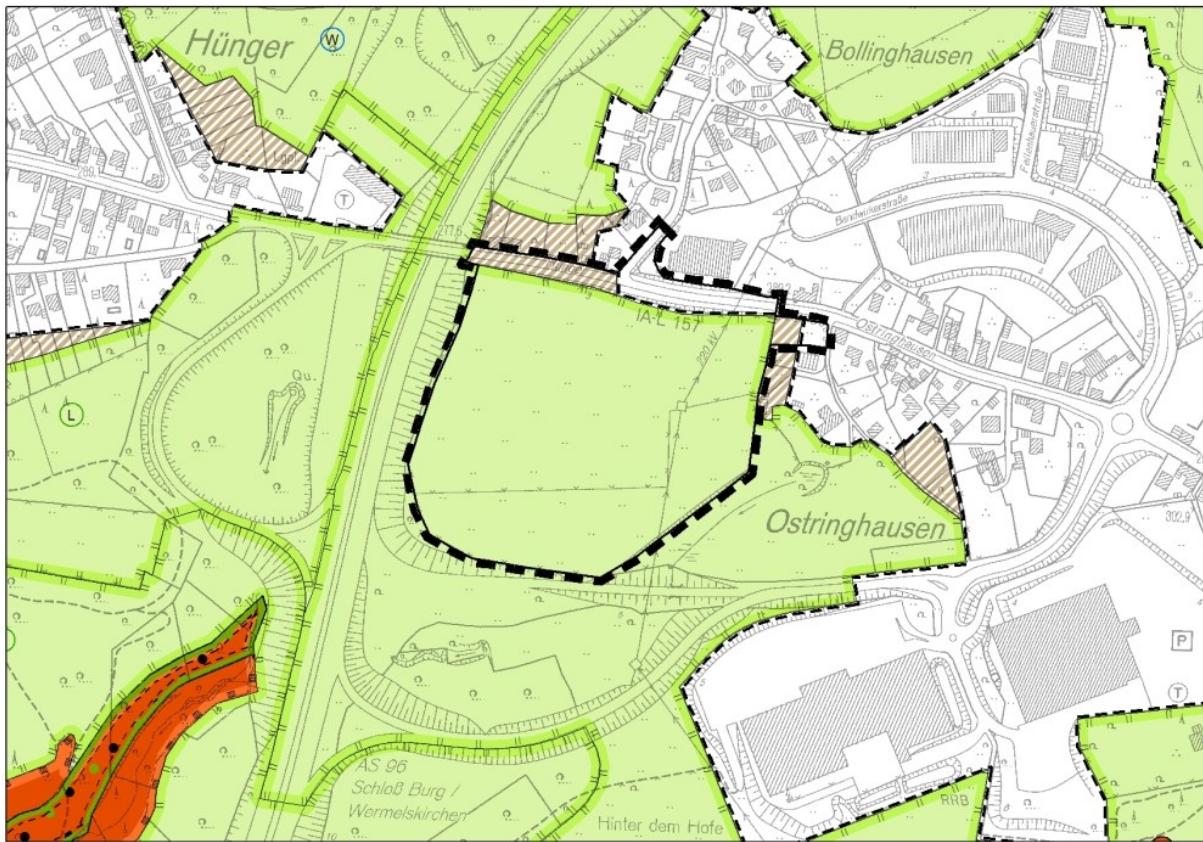


Abb. 4 Landschaftsplan Wermelskirchen, Stand 11/2017

Deutsche Grundkarte (DGK 5) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2017

Zumindest für diejenigen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 86 „Autobahnohr“, für die eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen ist, wird zur Schaffung von Planrecht die Aufhebung des Landschaftsschutzgebiets notwendig werden.

An dieser Stelle sei auf den § 20 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) hingewiesen, wonach bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft treten, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Wasserschutzgebiet

Der südlich der Landstraße L 157 gelegene Teil des Bebauungsplangebiets liegt im Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Sengbachtalsperre der Stadtwerke Solingen GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre) vom 31.08.2016.

Das geplante neue Gewerbegebiet ‚Autobahnohr‘, das an die Kläranlage Solingen-Burg angeschlossen wird, liegt ausschließlich in der Wasserschutzzone III.

Im Osten des Bebauungsplangebietes soll für ein Grundstück in der Ortslage Ostringhausen, das ebenfalls in der Wasserschutzzone III liegt, ein Mischgebiet (M) ausgewiesen werden. Die Festsetzung entwickelt sich aus der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen (Gemischte Baufläche, M). Ein Kanalanschluss dieser Fläche ist bereits vorhanden.

Der übrige in der Wasserschutzzone II gelegene Teil des Bebauungsplangebietes bleibt Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten.

Die Lage des Bebauungsplangebietes in den Wasserschutzzonen II (grün) und III (gelb) kann aus der unten abgebildeten Planzeichnung entnommen werden.

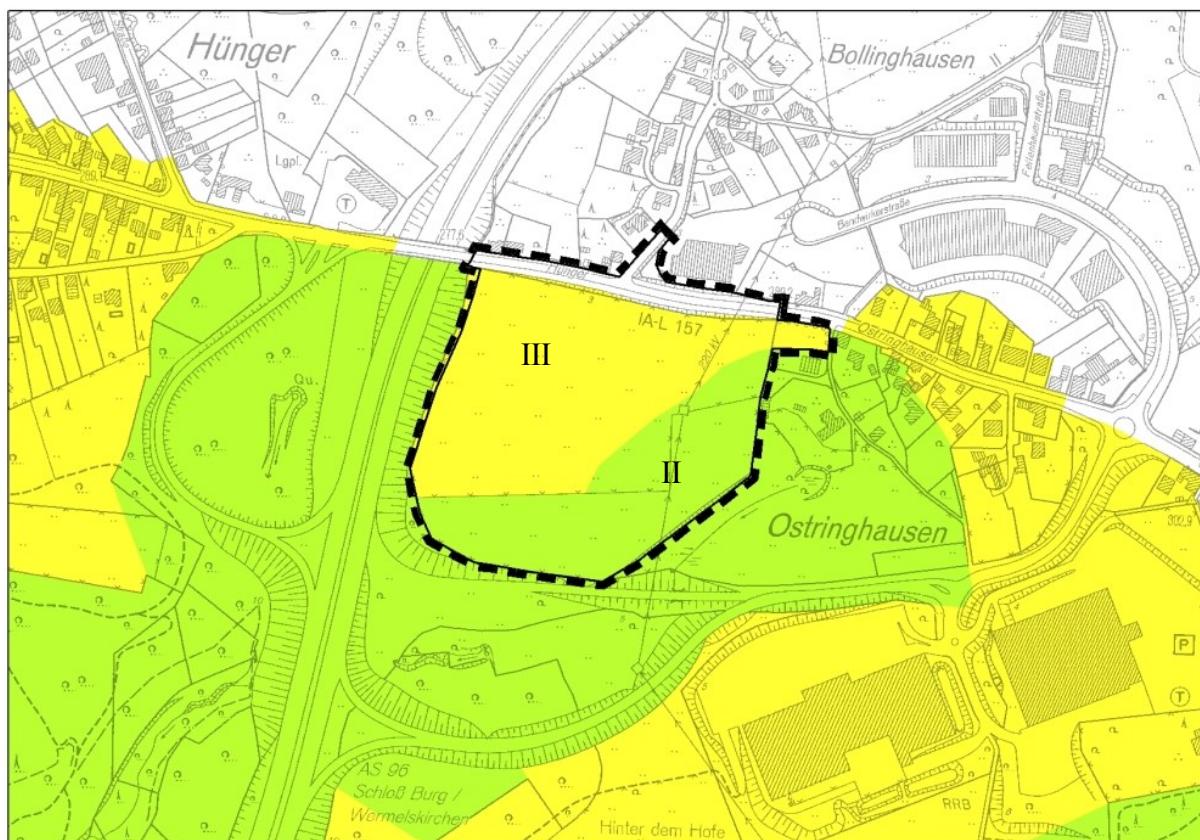


Abb. 5 Wasserschutzzonen Sengbachtalsperre

Deutsche Grundkarte (DGK 5) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2017

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen keine offenen oder fließenden Gewässer. Südöstlich und südlich des Plangebietes verläuft der Ostringhauser Bach (vgl. Abbildung Nr. 6 „Fließgewässer“)

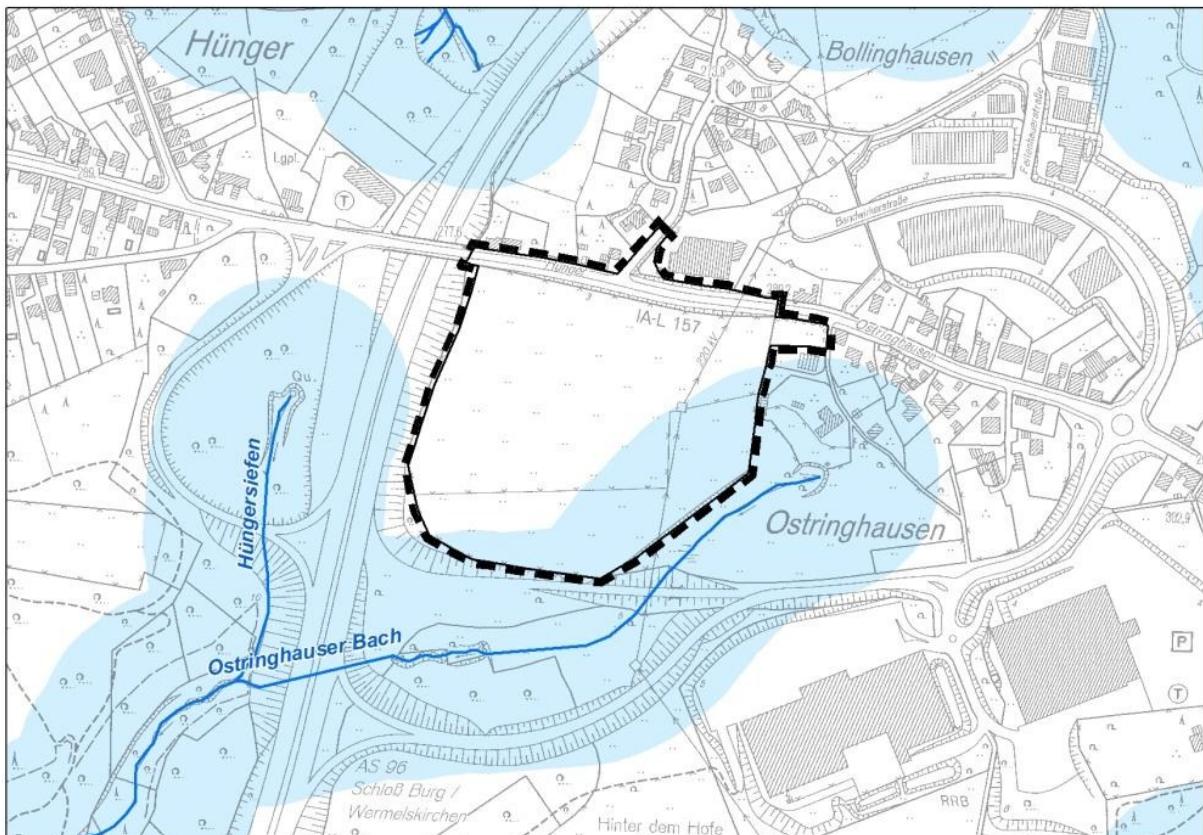


Abb. 6 Fließgewässer mit 100 m Radius

Deutsche Grundkarte (DGK 5) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2016

FFH-Gebiete/Biotope

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete) oder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 62 LG NRW.

2.6 Schutzwürdige Böden

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich des Ostringhauser Bachs befinden sich besonders schutzwürdige Grundwasserböden (G 31 Grundwasserböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte). Diese grenzen unmittelbar an die geplanten Ausgleichsflächen des Vorhabens (vgl. Abb. 7). Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden keine schutzwürdigen Böden mehr verzeichnet.

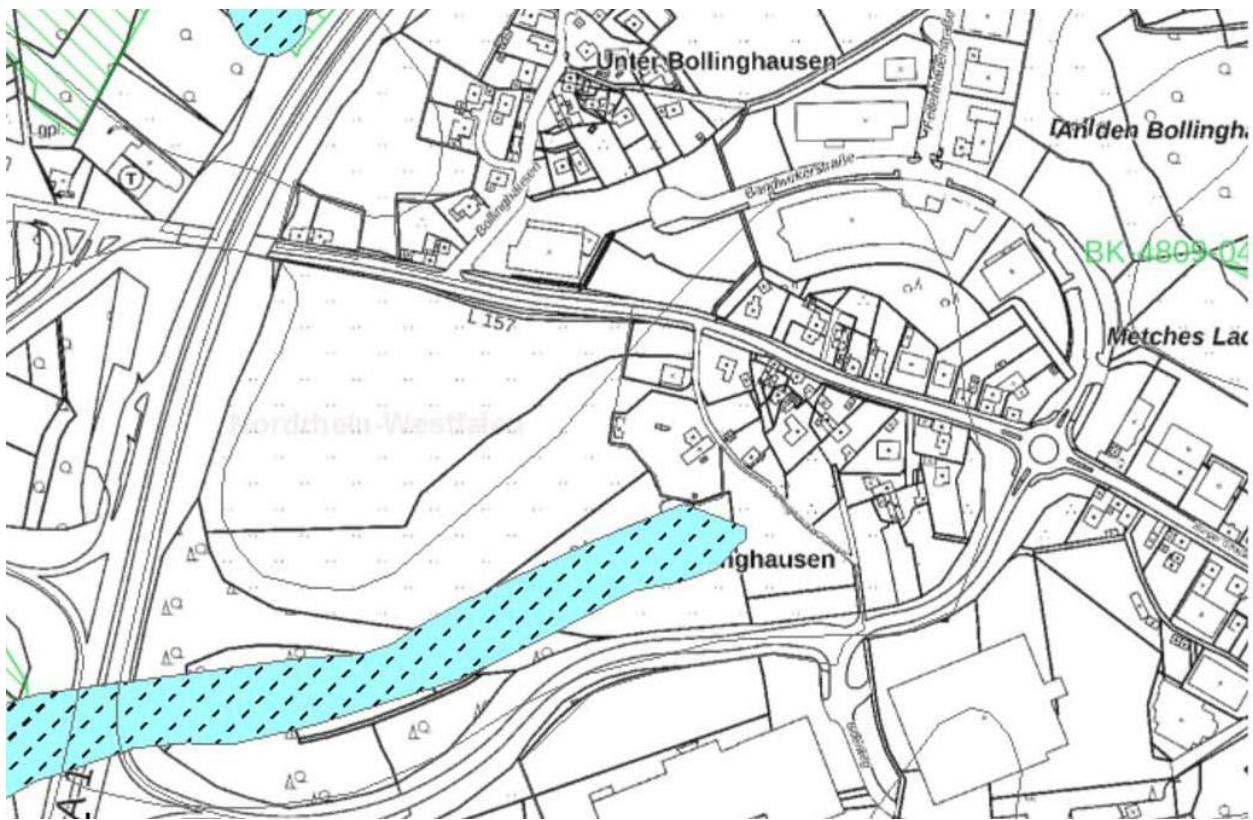


Abb. 7 Biotope in NRW – schutzwürdige Böden

© Geobasis NRW 2016, © GeoBasis-DE/BKG Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW)

2.7 Geologie und Baugrund

Zur Ermittlung der geotechnischen Randbedingungen wurden durch ein Fachbüro die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bebauungsplangebietes untersucht¹. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Das Plangebiet liegt gemäß der Erdbebenzonenkarte der DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01) ehemals DIN 4149 in der Erdbebenzone 0 und ist der Untergrundklasse R zuzuordnen.

Beschreibung des Baugrundes

Im Untersuchungsbereich stehen folgende Baugrundschichten an:

Oberboden: 0,2 m bis 0,3 m mächtige Oberböden Schicht aus feinsandigem Schluff mit organischen Beimengungen, steife Konsistenz, Bodengruppe OU bzw. Bodenklasse 1

Verwitterungslehm: in Tiefen zwischen ca. 0,8 m und ca. 1,4 m unter GOK Verwitterungslehm aus Gesteinsgrus mit sandig-schluffigen Beimengungen, mitteldicht gelagert, Bodengruppe GU bzw. Bodenklasse 3

¹ GEO CONSULT: „Geotechnische, umwelthygienische und hydrogeologische Untersuchung für die Erschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 86 „Autobahnohr“ in Wermelskirchen“, Overath 10.04.2015

Tonstein, verwittert: in Tiefen zwischen 1,8 m bis 2,4 m unter GOK verwitterter Tonstein der Remscheider Schichten und Form von Gesteinsgrus mit sandigen Beimengungen bzw. sandigem Ton mit Gesteinsgrus; mindestens halbfeste Konsistenz bzw. mindestens mitteldicht gelagert, Bodengruppe GW, TL bzw. Bodenkasse 3, 4.

Unterhalb der erreichten Endteufe ist weiterhin mit verwittertem Tonstein in geringeren Verwitterungsgraden zu rechnen (Bodenklassen 4 – 6).

Beurteilung des Baugrundes und der Gründungsmöglichkeiten

Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse ist der anstehende Oberboden für eine Bebauung nicht geeignet und daher im Bereich geplanter Baukörper vollflächig abzuschieben.

Der unter dem Oberboden anstehende Verwitterungslehm ist als gering frostempfindlich, mäßig pressbar und ausreichend tragfähig einzuschätzen.

Der bis zur Endteufe erbohrte, verwitterte Tonstein ist als nicht bis sehr frostempfindlich, gering bis mäßig pressbar und ausreichend gut tragfähig zu beurteilen.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der regionalgeologischen Situation damit zu rechnen, dass die Setzungsempfindlichkeit i.d.R. mit zunehmender Tiefe weiter abnimmt. Umgekehrt dazu erhöht sich die Tragfähigkeit mit der Tiefe. Negative Einflüsse aus dem tieferen Untergrund auf die beabsichtigte Bebauung sind daher nicht zu erwarten.

Von der Baugrundfähigkeit können sowohl Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamente als auch Flachgründungen auf tragenden Bodenplatten im Verwitterungslehm bzw. verwitterten Tonstein zur Ausführung kommen. Nach gutachterlicher Einschätzung ist sowohl eine unterkellerte als auch eine nicht unterkellerte Bauweise von Neubauten möglich. Bei einer Unterkellerung ist aufgrund erhöhter Bodenwiderstände (gering verwitterter Fels) mit erhöhtem Aufwand für die Erdarbeiten zu rechnen.

Da diese gutachterlichen Aussagen eine geotechnische Beratung mit detaillierten Angaben zu Gründungen bzw. ein vollständiges Baugrundgutachten am endgültigen Standort der geplanten Bebauung nicht ersetzen, wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit Einzelfallbezogener Baugrunduntersuchungen hingewiesen.

Beurteilung der hydrogeologischen Situation

Da der oberste, durchgängige Grundwasserhorizont innerhalb von Kluft- und Schichtflächen des Festgestein in größerer Tiefe unter der Geländeoberkante (GOK) liegt, bleibt der Grundwasserspiegel für die geplante Bebauung ohne negative Einflüsse.

Gutachterlich wird darauf hingewiesen, dass sich nach länger andauernden Niederschlagsperioden bzw. Starkregenereignissen im bzw. über dem Verwitterungslehm / verwitterten Festgestein lokale Staunässe- bzw. Schichtwasserzonen ausbilden können.

Die Untersuchung der Versickerungseigenschaften des Bodens hat ergeben, dass die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte im zulässigen Intervall der von der DWA im Arbeitsblatt A 138 empfohlenen Durchlässigkeitsbeiwerte für die Beseitigung von Niederschlagswasser liegen.

Gutachterlich wird darauf hingewiesen, dass die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsschichten am endgültigen Ort geplanter Versickerungsanlagen mittels weiterer Versickerungsversuche zu überprüfen ist. Somit kann dann eine exakte Dimensionierung einer möglichen Versickerungsanlage vorgenommen werden.

Erdarbeiten und Bodenaushub

Der Aushub kann aus gutachterlicher Sicht mit konventionellem Gerät vorgenommen werden. Da der Verwitterungslehm und der bindige, verwitterter Tonstein stark witterungsempfindlich sind und bei Wasserzutritt rasch in einen weichen bis breiigen bzw. lockeren Zustand übergehen können, ist dieser Untergrund dann z.B. als Auflager für Kanal- bzw. Straßenoberbau nicht geeignet. Zur Vermeidung von Aufweichungen in Höhe des Planums wird gutachterlich empfohlen, die Erdarbeiten „vor Kopf“ auszuführen. Bei ungünstiger Witterung muss das Erdplanum vor Wasser- und Frostzutritt geschützt werden und die Erdarbeiten ggf. vorübergehend eingestellt werden. Das Erdplanum für die Straßen- und Gebäudetragschichten sollte möglichst umgehend nach Fertigstellung durch Aufbringen einer Forstschutzsicht gegen Aufweichen geschützt werden.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind nach dem Freilegen der jeweiligen Gründungsebenen ggf. durch einen Ortstermin mit einem Sachverständigen abzuklären.

Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials

Der verwitterte Tonstein (Verdichtbarkeitsklasse V1) ist für einen Wiedereinbau geeignet. Der bindige, verwitterte Tonstein (Verdichtbarkeitsklasse V2 und V3) kann nur unter Einhaltung besonderer Maßnahmen wieder im Straßen- und Kanalbereich eingebaut werden. Für den Kanalbau wird gutachterlich empfohlen, die Grabenverfüllungen mit gut verdichtbarem Boden vorzunehmen.

Umwelthygienische Überprüfung des Aushubmaterials

Im Hinblick auf eine Verwertung bzw. Entsorgung von Böden wurden die Bodenproben verwertungs- und entsorgungstechnisch gemäß LAGA und Deponieverordnung (DepV) analysiert. Der Gutachter weist darauf hin, dass die Anwendung der LAGA TR Boden (2004) aufgrund verschiedener Rechtsprechungen umstritten ist und von den Abfallwirtschaftsbehörden unterschiedlich beurteilt wird (vgl.²). Da in der Praxis aber nach wie vor die LAGA-Zuordnungswerte für einer Verwertung herangezogen werden, werden gutachtlich zur verwertungstechnischen Beurteilung des analysierten Bodens die Zuordnungswerte der LAGA TR Boden verwendet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das im Untersuchungsgebiet anstehende Bodenmaterial gemäß LAGA der Zuordnungsklassen Z 0 bis Z 1 (uneingeschränkter Einbau bis eingeschränkter offener Einbau) und gemäß Deponieverordnung (DepV) der Deponiekasse DK 0 zugewiesen werden kann.

Hinweise zum Kanalbau und zur Herstellung der Verkehrsflächen

In dem vorliegenden Gutachten werden Angaben, Hinweise und Empfehlungen für die Bauausführung gemacht. An dieser Stelle wird auf das vorliegende Gutachten sowie die zu beachtenden technischen Richtlinien bei der Ausführung, z.B. DIN 4124 „Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“ hingewiesen. Es wird empfohlen, die Ausbauplanung zur geotechnischen Überprüfung vorzulegen.

² Anmerkung: In dem sog. „Tongrubenurteil“ (BVerwG 7 C 26.03, OVG 7 A 10279/02 vom 14. April 2005) stellt das BVerwG fest, dass die LAGA M 20 (1997) keine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift ist. Die technischen Regeln der LAGA sind lediglich „Empfehlungen“ ohne rechtsverbindlichen Charakter. Es gelten grundsätzlich die Vorgaben des Bodenschutzrechtes, soweit in anderen Rechtsbereichen (z.B. Bergrecht) keine detaillierten Vorschriften enthalten sind.

2.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Informationen über Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Auf die Ergebnisse der abfall- und verwertungstechnischen Untersuchung der anstehenden Böden des vorliegenden Bodengutachtens wird verwiesen.

2.9 Denkmalschutz, Bodendenkmal

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden, auch über mögliche Vorkommen von Bodendenkmalen liegen keine Informationen vor.

2.10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

2.11 Fachplanungen

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den BP 86 „Autobahnohr“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (vgl. Kap. 3.13).

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt wurden. (vgl. Kap. 3.11)

Die Möglichkeiten zur Entsorgung der anfallenden Niederschlagswasser und Abwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet wurden fachplanerisch untersucht und ein Konzept als Grundlage für die erforderlichen planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. (vgl. Kap. 3.12)

Für diesen Bebauungsplan wurden eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG, eine Umweltprüfung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung der Auswirkungen auf natur- und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erstellt. (vgl. Kap. 4.3 bis 4.5)

Da nicht auszuschließen ist, dass besonders streng geschützte Arten im Planbereich vorkommen, erfolgte eine Artenschutzprüfung, um Planungssicherheit zu erlangen. (vgl. Kap. 4.1)

3 Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Zielsetzungen

Ziel der Stadt Wermelskirchen ist die Schaffung von Planungsrecht für die Bereitstellung von Gewerbeflächen für einen Werkzeuggroßhandel südlich der L 157 (Hünge/Ostringhausen). In diesem Zusammenhang wird das östlich in Ostringhausen gelegene, unbebaute Grundstück an der Einmündung L 157/Ostringhauser Gasse mit einbezogen, um planungsrechtliche Voraussetzungen und Festsetzungen für eine spätere Bebauung zu schaffen. Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung soll das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Autobahnohr“ einbezogen werden, damit ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der geplanten MI-Nutzung berücksichtigt werden können. Das betreffende Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen als gemischte Baufläche dargestellt, so dass die geplante Festsetzung als Mischgebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

In dem geplanten Gewerbegebiet südlich der L 157 (Hünge/Ostringhausen) ist die Ansiedlung einer Logistikhalle mit Büroflächen eines Betriebs für Werkzeuggroßhandel vorgesehen. Des Weiteren ist die Anlage eines öffentlichen P+R-Parkplatzes für Berufspendler mit 57 Stellplätzen sowie ein Backshop geplant. Das Gewerbegebiet sowie der P+R-Parkplatz werden über einen noch herzustellenden Kreisverkehr über die L 157 erschlossen. Südlich und östlich der geplanten Gewerbeflächen sind Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen und der Versickerung für Niederschlagswasser vorgesehen. Die Festlegungen über Maßnahmen zur Minimierung, Kompensation und Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erfolgt auf Basis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Aufgrund des Regelungsbedarfs für das geplante Vorhaben insbesondere in der Lärmproblematik wird das Verfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Somit werden maßgeschneiderte Festlegungen möglich, die die Erfordernisse an das Vorhaben und die städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Wermelskirchen berücksichtigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine rechtliche Sonderform des Bebauungsplans dar. Dabei wird ein planerisch ausgearbeiteter Erschließungs- und Bebauungsvorschlag (Vorhaben- und Erschließungsplan VEP) durch den Vorhabenträger Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB). Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart.

Zudem wird festgelegt, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung und Darstellung der Nutzungen, Außenanlagen, Grün- und Freiflächen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) trifft differenziertere und im engen Sinne projektbezogene Regelungen.

3.2 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet ist in der Teilfläche GE 1 die Errichtung einer Logistikhalle mit Büroflächen eines Betriebs für Werkzeuggroßhandel mit den Abmessungen von ca. 155,6 m und 128,42 m vorgesehen. Die lichte Höhe des Baukörpers beträgt max. 12,95 m (Unterkante Binder) und die Attikhöhe beträgt max. 295,30 m ü. NHN. Innerhalb dieses Baukörpers sind Lagerbereiche für den Wareneingang und Warenausgang, Handlager (Konfektion), Blocklager/Pufferlager sowie ein Palettenlager vorgesehen. Die Büronutzung beinhaltet einen repräsentativen Bereich mit

zweigeschossigem Foyer und Galerie, flexibel nutzbare Büroflächen sowie Sozialbereiche und einen Showroom an der Haupteingangsseite im Norden des Gebäudes. Die Warenanlieferung und Auslieferung erfolgt ebenfalls an der Nordseite. Die Logistikhalle für Werkzeuggroßhandel soll nur im Tagbetrieb (06:00 bis 22:00 Uhr) betrieben werden. Im Falle einer Nutzung während der Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand an der L 157 erforderlich. Diese wird im vorliegenden Bebauungsplan bereits optional berücksichtigt.

Auf der Südseite ist als II. Bauabschnitt die Errichtung eines Hochregallagers geplant. Dieser ca. 70 m x 27 m umfassende Baukörper wird eine Attikahohe von ca. 300,30 ü. NHN erreichen. Im Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wermelskirchen geschlossen wird, werden die Fristen zur Erstellung der jeweiligen Bauabschnitte der Logistikhalle und Nutzungseinheiten (z.B. Showroom, Büronutzung) festgelegt.

Die Außenanlagen im GE 1 (Logistiknutzung) gliedern sich in den Logistikhof für die LKW-Andienung auf der Nordseite, eine Umfahrt für Feuerwehr-, Rettung und Wartungsfahrzeuge sowie max. 84 Mitarbeiter- und Kundenparkplätze. Die Gestaltung der Außenanlagen (Stellplätze, Begrünung mit Hecken und Bäumen, Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, Art und Material der befestigten Hof- und Umfahrungsflächen) werden im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) auf Grundlage der vorliegenden Freianlagenplanung festgelegt. Die befestigten Flächen werden im Bereich des Verladehofes, der Lkw-Flächen und Park+Ride-Fläche als Asphaltbelag mit Trag- und Verschleißschicht auf verdichtetem Unterbau und Betonfläche ausgeführt. Die Hofflächen ohne Lkw-Verkehr, die Mitarbeiterparkflächen und Teile der Feuerwehrumfahrt werden mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung befestigt. Der Bereich der Feuerwehrumfahrt bis zur Sprinkleranlage wird als Schotterrasen angelegt.

Im GE 2 ist die Errichtung eines Backshops mit Außengastronomie und 13 Kundenstellplätzen vorgesehen. Diese Nutzung soll erst in einer späteren Bauphase verwirklicht werden, was bei der Festlegung der Durchführungsfristen im Durchführungsvertrag berücksichtigt wird.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes ist die Herstellung eines 4-armigen Kreisverkehrs auf der L 157 vorgesehen. Die Erschließungsplanung wurde durch ein Fachbüro erstellt und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Des Weiteren beinhalten der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan die Herstellung eines P+R-Platzes mit 57 Stellplätzen. Die öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisverkehr und Park+Ride-Platz) sind Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans, da die Herstellung der öffentlichen verkehrlichen Erschließung in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung steht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung stehen in der Landesstraße L 157 drei Hydranten mit einer freien Löschwasserkapazität von insgesamt 3.200l/min (192m³/h) für eine Dauer von zwei Stunden zur Verfügung. Im Zusammenhang mit dem geplanten Logistikbetrieb wird ein Sprinklertank mit einem Fassungsvermögen von über 1.100 l errichtet. Gemäß Ziffer 5.1 der Industrieaurichtlinie wären daher auch 96m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von einer Stunde ausreichend. Das geplante Gebäude (Logistikhalle mit Bürotrakt) weist zum nächstgelegenen Hydranten einen Abstand von 50 m auf. Zufahrt- und Aufstellmöglichkeiten für die Rettungsdienste sowie Feuerwehrbewegungsflächen sind im Grundstückskonzept berücksichtigt. Das Brandschutzkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Das geplante Mischgebiet an der Ostringhauser Gasse liegt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist aber nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3.3 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)

Für das Grundstück an der Ostringhauser Gasse im Nord-Osten des Plangeltungsbereichs wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich mit der Zielsetzung, dort unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestands die Nutzungen Wohnen und Arbeiten zu entwickeln.

Es ist zudem planerische Zielsetzung, städtebaulich verträgliche Nutzungsübergänge zwischen Gewerbenutzung und Bereichen mit vorwiegender Wohnnutzung (hier in der Ortslage Ostringhausen) zu schaffen. Durch die geplante Festsetzung des vorgenannten Bereiches als Mischgebiet werden sinnvolle Nutzungsabstufungen innerhalb des städtebaulichen Nutzungsgefüges geschaffen. Die geplante Festsetzung als MI-Gebiet begründet sich als „vermittelnde Nutzungsstruktur“ zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung südlich der L 157, dem heute vorhandenen Gewerbegebiet Ostringhausen nördlich der L 157 und der bestehenden Wohnnutzung in dem Ortsteil Ostringhausen.

In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6, Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss begründet sich damit, dass mögliche negative Auswirkungen (z.B. durch Lärmemissionen) auf die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Diese Fläche ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), wird aber in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) mit einbezogen, damit bereits hinsichtlich des vorsorgenden Immissionsschutzes Maßnahmen geprüft und festgesetzt werden können.

3.4 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (GE)

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gemäß den Kategorien der BauNVO festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE 1, GE 2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser ausnahmsweisen zulässigen Nutzungsarten begründet sich mit der Zielsetzung der Stadt Wermelskirchen, dass ein Flächenverbrauch von potenziellen Gewerbeflächen durch Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, vermieden wird. Das entspricht der Zielsetzung, hier die gewerblich nutzbaren

Flächen einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig solche Betriebe anzusiedeln, die aufgrund ihrer Betriebsmerkmale an einen solchen Standort angewiesen sind. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen ist auch vor dem Hintergrund zu werten, dass das Gebiet Autobahnohr Teil des mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten Gewerbeflächenkonzepts des Rheinisch-Bergischen-Kreises ist. Aufgrund des hohen Bedarfs an GE-Flächen bei gleichzeitig nur wenigen zu entwickelnden Potenzialflächen im Stadtgebiet von Wermelskirchen kommt dieser Fläche eine große Bedeutung im Rahmen stadtentwicklungsplanerischer Ziele der Stadt Wermelskirchen zu.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die einzelnen zulässigen Nutzungen (u. a. Logistikhalle, Büros, Showroom, Hochregallager, Backshop) in den entsprechenden Baukörpern festgelegt und somit ist die Möglichkeit einer Feinsteuierung gegeben. Damit ist auch eine Kongruenz zwischen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB), Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Durchführungsvertrag gegeben.

Folgende zulässigen Nutzungen für das Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 werden im VEP und Durchführungsvertrag festgelegt:

- Eine Logistikhalle für Werkzeuggroßhandel mit Bürobereich, Sozialräumen und Showroom
- Ein Hochregallager im II. Bauabschnitt
- Nebenanlagen wie z.B. Sprinklertank, Pumpenhaus
- Anzahl erforderlicher Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
- Ein Backshop mit Außenterasse und Kundenstellplätze

Wie in dem Grundstückskonzept dargestellt, ist in einem 1. Bauabschnitt die Herrichtung einer ca. 12.000 m² großen Logistikhalle mit ca. 3.000 m² Bürofläche vorgesehen. In einem 2. Bauabschnitt ist die Erweiterung der Logistikhalle um ca. 2.000 m² geplant.

Südlich des geplanten Kreisverkehrs an der L 157 wird die Ansiedlung eines Backshops berücksichtigt.

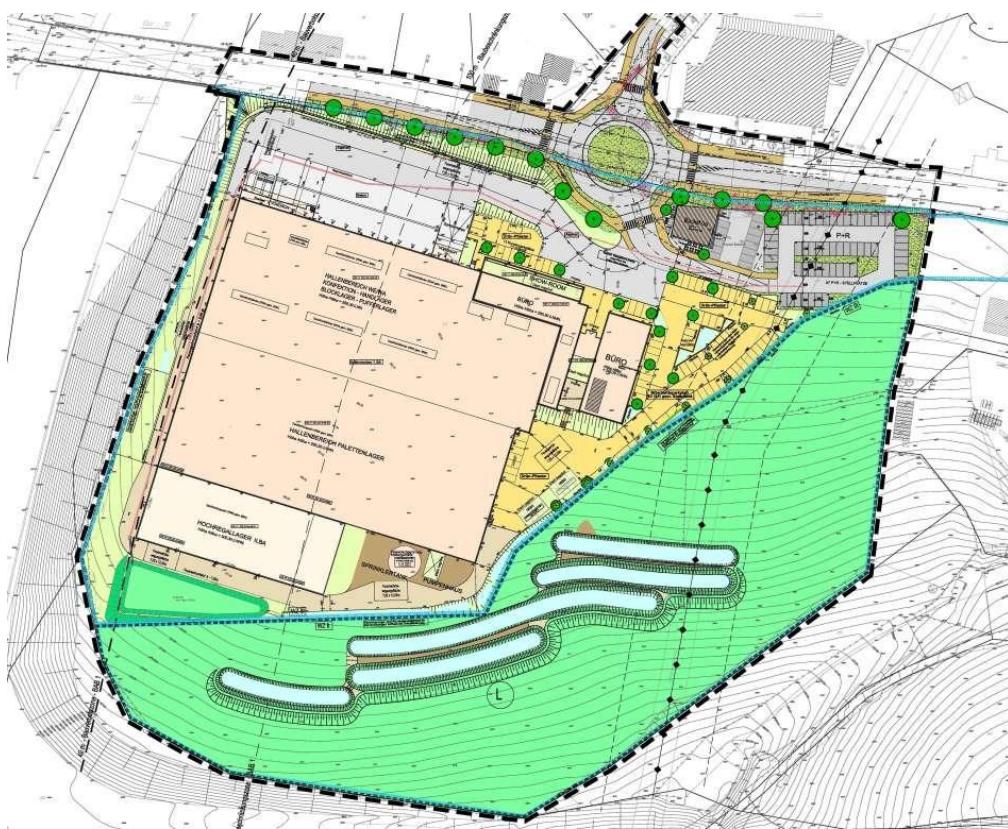


Abb. 8 Übersichtsplan Vorhaben „Logistikhalle“

Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Blatt 1), * November 2018

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2) durch zulässige Höhen über Normal-Höhen-Null (ü. NHN) in Kombination mit Grundflächenzahl und Baumassenzahl bestimmt. Damit wird den Anforderungen der vorliegenden geplanten gewerblichen Nutzung entsprochen.

In dem Mischgebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von der Anzahl der Geschosse, der Geschoßflächenzahl und der Grundflächenzahl bestimmt. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes begründet sich mit der Zielsetzung, hier eine bauliche Entwicklung dieses Grundstücks unter Berücksichtigung der örtlichen Baustrukturen zu ermöglichen. Somit ist für das Grundstück eine größtmögliche Flexibilität für eine Bebauung gegeben, gleichwohl werden die vorhandenen Nutzungs- und Baustrukturen am Ort ergänzend berücksichtigt.

Im Gewerbegebiet GE 1 werden für den Baukörper der Logistikhalle zulässige Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt. Die Festsetzung der Mindesthöhe erfolgt aus dem Grund, dass diese Höhe bei der schalltechnischen Berechnung auf Grundlage der vorliegenden Gebäudeplanung berücksichtigt wurde. Eine wesentliche Änderung der Mindestbauhöhe würde auch die Wirkungen der Schallimmissionen verändern (vgl. Kapitel 3.13). Im Übrigen werden für die Baukörper in den Gewerbegebieten zulässige Maximalhöhen festgesetzt. Diese berücksichtigen den aktuellen Planungsstand und gewährleisten einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung der Planung, falls architektonische Anpassungen erforderlich werden sollten.

Gleichzeitig wurden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z.B. für technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete

Bauteile des Gebäudes Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig werden. Allerdings erfolgte eine prozentuale Beschränkung um sicher zu stellen, dass kein Übermaß eintritt.

Das Logistikgebäude weist eine Höhe von ca. 15,0 ~~14,0~~ m über Gelände auf; das Hochregallager im Süden liegt 20,0 m bis zu ~~23,0~~ m über Geländeniveau. Da das Urgelände eine starke Hängigkeit aufweist, sind für die Errichtung der Gebäude umfangreiche Erdarbeiten und Geländemodellierungen erforderlich. Diese können zur besseren landschaftlichen Einbettung der großvolumigen Baukörper genutzt werden. Mit Blick auf das benachbarte Gewerbegebiet in Ostringhausen fügen sich die geplanten Gebäudehöhen in das städtebauliche Umfeld ein.

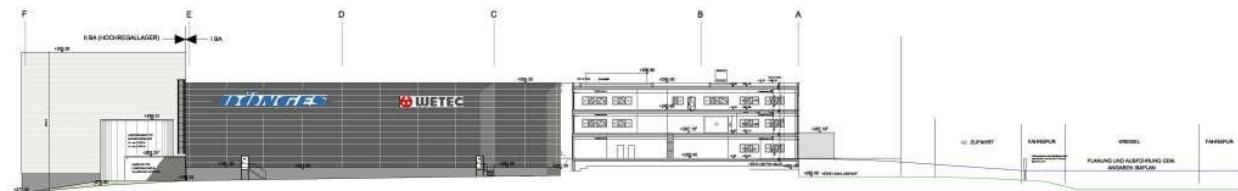


Abb. 9 Schemaschnitt Gewerbehalle, Ansicht von Osten

Quelle: Freyler Industriebau GmbH, Bergneustadt, *November 2018

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt sie aber auch die betriebstechnische Anforderung in dem Gewerbegebiet, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss. Da für das Mischgebiet noch keine konkreten Planungen vorliegen, soll die Orientierung an der Obergrenze der BauNVO die notwendige Flexibilität bei der städtebaulichen Entwicklung ermöglichen.

Die festgesetzte Baumassenzahl in den Gewerbegebieten berücksichtigt jeweils das vorliegende Planungskonzept des Vorhabenträgers und gewährleistet eine dem Ort angemessene Eingliederung der geplanten Gebäude.

3.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Baugrenzen so geführt, dass der Grundriss der geplanten Baukörper gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet wird und gleichzeitig noch genügend Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und Anlagen bleibt, wenn z.B. geringfügige architektonische Anpassungen erforderlich werden. Die Baugrenze berücksichtigt dabei auch den Verlauf der Bauverbotszone der Bundesautobahn BAB 1.

Im Bereich der Zufahrt zu dem Gewerbegrundstück GE 1 ist ein separates Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen eine Werbestele mit einer Höhe bis zu 6,0 m über Geländeoberkante zulässig ist.

Die Baugrenze im geplanten Mischgebiet wird so geführt, dass der Abstand zukünftiger Baukörper zur Ostringhauser Gasse 5,0 m beträgt und bestehende Baufluchten aufnimmt. Die südliche Baugrenze verläuft auf der Grenze zum Nachbargrundstück, das sich im Besitz des gleichen Eigentümers befindet. Diesem soll die Möglichkeit gegeben werden, die Flächen in engem räumlichen Zusammenhang zu entwickeln.

3.7 Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Wie bereits beschrieben, werden für die Herrichtung des Baugrundstückes umfangreiche Erdbaumaßnahmen erforderlich, so dass die ursprünglichen Geländehöhen modelliert und dem Bauvorhaben angepasst werden. Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Trasse der 110 kV-Hochspannungsleitung, deren Schutzstreifen in einer Gesamtbreite von 35,0 m zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat der Versorgungsträger dieser Hochspannungsfreileitung (Westnetz GmbH) in seiner Stellungnahme gefordert, dass die geplante Parkplatzfläche P+R und die Mitarbeiterparkplätze im Gewerbegebiet auf einem Geländeneivau von max. 288,50 m ü. NHN ausgeführt werden dürfen. Die Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB stellt planungsrechtlich sicher, dass die Forderung des Versorgungsträgers berücksichtigt wird.

3.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass dieser Bereich von Bebauung im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO NRW freizuhalten ist. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind „Stellplätze“ als bauliche Anlagen, da diese im Bereich des P+R-Platzes und der Mitarbeiterparkplätze des Gewerbegebietes erforderlich sind. Dabei ist aber die Höhenlage des Geländes, wie unter Pkt. 3.7. beschrieben, festgesetzt und zu beachten. Dem Schutz der bestehenden Hochspannungsfreileitung wird somit ausreichend Rechnung getragen.

3.9 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen (z.B. Pumpenhaus und Sprinklertank) sowie Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit wird sichergestellt, dass die Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung gemäß dem vorliegenden Freianlagenkonzept hergestellt werden können.

Die der Ver- und Entsorgung für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen, zulässig. Diese Festsetzung begründet sich damit, dass diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nicht durch mögliche bauliche Anlagen in ihrer Konzeption und Wirkung als landschaftspflegerische Maßnahme und Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechts beeinträchtigt werden können.

3.10 Umgrenzung von Flächen für „Stellplätze“ und „Garagen“

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Bereich des Gewerbegebiets GE 1 Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, auf denen bis zu 84 Mitarbeiter- und Kundenstellplätze sowie bis zu ~~44~~ *8 Garagen errichtet werden dürfen. Innerhalb der festgesetzten Fläche „Stellplätze“ des GE 2 sind bis zu 13 Kundenstellplätze zulässig. Es ist vorgesehen, die Stellplatzflächen durch Hecken einzugründen und mit Baumstandorten zu gliedern und zu begrünen. Die Anordnung und Gestaltung der Stellplatzanlagen ist im Lageplan (Blatt 1) des Vorhaben- und Erschließungsplans detailliert festgelegt. Die Festsetzung des Bereichs für Stellplatzflächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt zudem sicher, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans eine Kongruenz zu der schalltechnischen Untersuchung, die die Orte der geplanten Stellplätze berücksichtigt, gewährleistet bleibt.

3.11 Verkehrliche Erschließung – öffentliche Verkehrsflächen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Möglichkeiten einer leistungsfähigen und gesicherten verkehrlichen Erschließung durch ein Fachbüro untersucht und eine gutachterliche Stellungnahme und Erschließungskonzept vorgelegt³. Aufgabe war es, eine verkehrliche Bewertung des Vorhabens auf Grundlage der aktuellen Verkehrssituation vorzunehmen, um zukünftig eine verträgliche Verkehrserschließung gewährleisten zu können. Die Ergebnisse der Stellungnahme werden im Folgenden dargestellt.

Bestandssituation

Das Plangebiet soll in Abstimmung mit dem Landesbetrieb NRW über einen 4-armigen Kreisverkehr an die L 157 angebunden werden. Das Plangebiet hat über die L 157 eine sehr gute Lage mit kurzer Anbindung an die Bundesautobahn BAB 1 und B 51. Bei den vorliegenden zu untersuchenden Straßenzügen handelt es sich um die L 157 als Ortsdurchfahrt und die Straße Bollinghausen als nahräumige Sammelstraße. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der L 157 50 km/h und auf der Straße Bollinghausen 30 km/h (Tempo-30-Zone).

Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsbelastung wurde am 23.01.2018 eine Zählung durchgeführt. Die Belastungssituation für den Knotenpunkt L 157/Hünger/Bollinghausen aus der Zählung stellt sich im Vergleich zu den Straßenverkehrszählungen von 2010 und 2015 wie folgt dar:

Zufahrt	2010 DTV (Kfz/24h)	2015 DTV (Kfz/24h)	23.01.2018 (Kfz/24h)	Berechneter DTV (Lkw/24h)	Berechneter DTV (Kfz/24h)
L 157	15.119	15.848	15.820	578	15.661

Tabelle 1: Tagesverkehrsaufkommen am Knotenpunkt Ostringhausen/Hünger/Bollinghausen

Quelle: ISAPLAN Ingenieur GmbH: Bebauungsplan Nr. 86“Autobahnohr“ in Wermelskirchen, Verkehrliche Stellungnahme, Leverkusen, März 2018

Unter Berücksichtigung der Spitzenstundenbelastung wurde die Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Ostringhausen / Hünger / Bollinghausen durchgeführt. Die Spitzenstunde liegt mit 1.387 Kfz/h Werktags nachmittags im Zeitraum zwischen 16:30 – 17:30 Uhr.

Zukünftige Verkehrsbelastung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden zur Abschätzung des erwarteten Verkehrsaufkommens durch die geplante Gewerbeentwicklung die Erfahrungswerte des entsprechenden Unternehmens zu Grunde gelegt sowie die Grundlagen und Empfehlungen des aktuellen Richtlinienwerkes und der praxisnahen Literatur herangezogen (vgl.⁴). Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurden die geplanten Flächengrößen des Logistikzentrums und des Backshops sowie der geplante öffentliche Park + Ride-Platz (P+R) mit 57 Stellplätze berücksichtigt. Dabei wurde bei der Abschätzung des Logistikzentrums mit einer Beschäftigtenzahl von 24 bis 157 Mitarbeitern gerechnet. Es wurden keine Prozentansätze für den Mitnahme- bzw. Verbundeffekt für den nicht-motorisierten Verkehr angewandt. Bei dem geplanten Backshop wurden 2 Mitarbeiter und ca. 250 Kunden/Tag in Ansatz gebracht. Bei der Annahme, dass Besucher des P+R-Platz auch Kunden des Backshops sein könnten, wurde der Anteil des Verbundeffekt mit 30% abgeschätzt. Weiterhin

³ ISAPLAN Ingenieur GmbH: Bebauungsplan Nr. 86“Autobahnohr“ in Wermelskirchen, Verkehrliche Stellungnahme, Leverkusen, März 2018

⁴ ebenda

wurden auch 30% für den Mitnahmeeffekt angesetzt für Personen, die z.B. in Richtung Wermelskirchen fahren und auf ihrem Weg dorthin den Backshop aufsuchen. Für den Nichtmotorisierten Verkehr (Fußgänger/Radfahrer) wurde ein Prozentsatz von 10% angenommen.

Zur Errechnung der Verkehrsprognose wird durch den Gutachter zur Hochrechnung auf das Jahr 2035 eine Zunahme des Verkehrs von 5 % abgeschätzt, um ein Worst-Case-Szenario zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wurden die errechneten Belastungen mit dem Faktor 1,05 auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

Für den zukünftigen Knotenpunkt Kreisverkehr Ostringhausen / Hünger / Bollinghausen / Zufahrt Plangebiet wurden die Leistungsnachweise für die jeweilige Nachmittagsspitzenstunde (16:30 – 17:30 Uhr) für den Prognose-Fall 2018 und Prognose-Fall 2035 durchgeführt. Diese berücksichtigen neben einer allgemeinen üblichen Verkehrssteigerung, die auch ohne Realisierung des Bauvorhabens stattfinden würde, das geplante Gewerbegebiet mit Logistikbetrieb und Backshop, P+R-Platz.

Die Verkehrsqualität des zukünftigen Kreisverkehrs wurde mit dem Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs wesen, 2015, ermittelt. Die einzelnen Qualitätsstufen von Knotenpunkten werden dabei wie folgt charakterisiert:

Tabelle 2 Qualitätsstufen nach HBS

Qualitätsstufe (QSV)	Anmerkung	Qualität des Verkehrsablaufs
A	Kurze Wartezeiten	sehr gut
B	Geringe Auslastung	gut
C	Nur ein geringer Reststau am Ende der Freigabezeit	befriedigend
D	Ausnutzung hoch, aber unter Kapazitätsgrenze, Verkehrszustand noch stabil	ausreichend
E	Lange Wartezeiten, Anlagenausnutzung im Kapazitätsbereich	mangelhaft
F	Anlage ist überlastet	ungenügend

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der geplante Kreisverkehr am vorhandenen Knotenpunkt Ostringhausen / Hünger / Bollinghausen / Zufahrt Baugebiet in der untersuchten Nachmittagsspitze von 16:30 – 17:30 Uhr sowohl in der Prognose 2018 als auch in der Prognose 2035 eine gute bis sehr gute Qualität (Stufe B bis A) des Verkehrsablaufs aufweist.

Von den verkehrstechnischen Untersuchungen weiterer Knotenpunkte wurde aufgrund der geringen zusätzlichen Belastungen aus dem Plangebiet abgesehen. Die Größenordnung des zusätzlich induzierten Verkehrs befindet sich im Bereich der schon heute täglichen Schwankungen, die an Knotenpunkten auftreten können (vgl.⁵).

⁵ ISAPLAN Ingenieur GmbH: Bebauungsplan Nr. 86 "Autobahnohr" in Wermelskirchen, Verkehrliche Stellungnahme, Leverkusen, März 2018

Im Bebauungsplanentwurf werden die öffentlichen Verkehrsflächen daher entsprechend der vorliegenden Verkehrsplanung berücksichtigt, die die Anlage eines 4-armigen Kreisverkehrs vorsieht.

Über diese Kreisverkehrsanlage werden die übrigen erforderlichen Hof-, An- und Ablieferzonen für Lkw sowie Mitarbeiter- und Besucherstellplätze (max. ca. 84) des Logistikbetriebs und auch die erforderlichen 13 Stellplätze für den optionalen Backshop angebunden und die Verkehre leistungsfähig abgewickelt. Der Lkw-Ladehof wird aus Gründen des Betriebsablaufs an der Nordseite des Gebäudes angelegt.

Mitfahrerparkplatz (P+R) – öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Stadt Wermelskirchen weist auf Grund der umliegenden Großstädte und der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn A1 einen relativ hohen Berufspendleranteil auf. Die Stadt Wermelskirchen möchte den Trend, Fahrgemeinschaften zu bilden, durch das Angebot eines Mitfahrerparkplatzes in der Nähe der Autobahnauffahrten unterstützen.

Im Rahmen einer Analyse, bei der auch ein vom BMVBS in Auftrag gegebenes Gutachten zum Thema Parkplätze für Pendlergemeinschaften an BAB-Anschlussstellen aus dem Jahr 2010 berücksichtigt wurde, zeigte sich, dass in Wermelskirchen zurzeit ein Bedarf von ca. 45 bis 55 Parkständen besteht.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Norden des Bebauungsplangebietes daher eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche „P+R-Parkplatz“ für insgesamt 57 Mitfahrerparkstände vor.

Der Bereich des Mitfahrerparkplatzes sowie der Erschließungsabschnitt zwischen Kreisverkehr und Mitfahrerparkplatz werden als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „P+R“ (Park + Ride) im Bebauungsplan festgelegt.

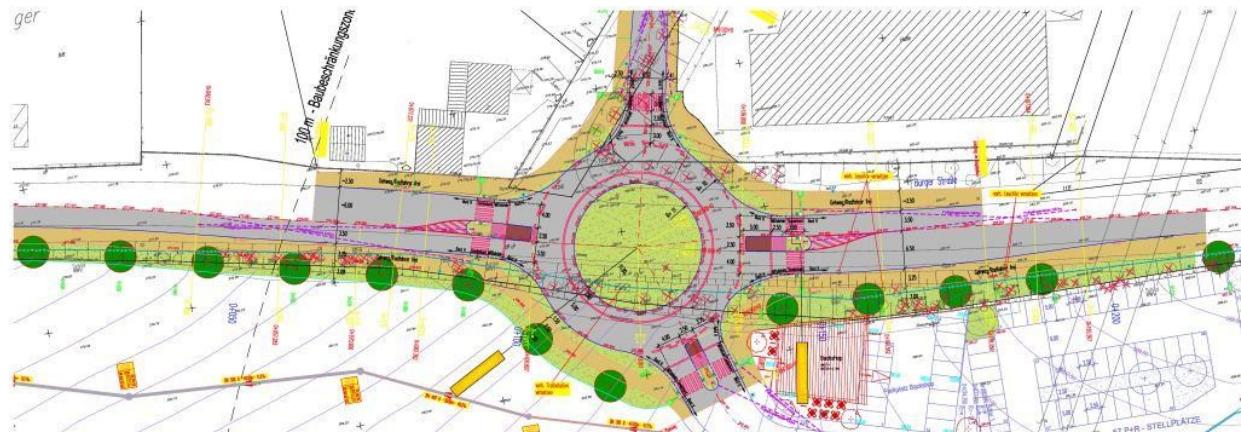


Abb. 10 Kreisverkehr - Entwurfsplanung

Quelle: ISAPLAN Ingenieur GmbH, Leverkusen, Juli 2018

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass mit der Umsetzung der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine ordnungsgemäße und gesicherte Erschließung des Vorhabens gewährleistet ist.

3.12 Entwässerungskonzept

Zu dem Vorhaben wurde durch die ISAPLAN Ingenieur GmbH ein Entwässerungskonzept erarbeitet⁶. Die vorliegende Bodenuntersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich möglich ist (vgl. Kap. 2.7). Dies wurde durch weitergehende Untersuchungen und einem Konzept zur Muldenversickerung in den Grünflächen innerhalb der Wasserschutzzone II durch das Büro FÜLLING Beratende Geologen GmbH⁷ verifiziert.

Die geplanten Gewerbeflächen sind nach Vorgabe des Städtischen Abwasserbetriebs (SAW) ausschließlich mit ihrem Schmutzwasseranfall im Kanalisations-Netzplan und somit auch in der Dimensionierung der Abwasserableitungssysteme, der Abwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage Solingen-Burg berücksichtigt. Die Entwässerung des geplanten Mischgebietes an der Ostringhauser Gasse erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Einzugsgebiet verbleiben.

Daher wurde für das gewerbliche Vorhaben ein Entwässerungskonzept im Trennverfahren entwickelt, wonach die unbelasteten Niederschlagswasser vor Ort zu versickern sind und die Schmutzwasser über Anschluss an das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage Solingen-Burg entsorgt werden. Der Inhalt des geplanten unterirdischen Regenklärbeckens ohne Dauerstau (RKBoD) wird ebenfalls mit Pumpen über eine Druckleitung in das öffentliche Kanalnetz geleitet.

Die Niederschlagswasser werden entsprechend ihres Verschmutzungsgrads (Kategorien gemäß Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, MUNLV vom 26.05.2015 „Trennerlass“) wie folgt behandelt und abgeleitet:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser (Kategorie I): Die Niederschlagswasser der Dachflächen werden über die belebte Bodenzone in Mulden innerhalb der Wasserschutzgebietszone W II versickert (vgl. FÜLLING Beratende Geologen GmbH). Der Dachflächenabfluss wird über Mulden mit 30 cm dicker, bewachsener Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht. Die Mulden werden für 5-jährige Regenereignisse bemessen. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei werden zur Dacheindeckung nicht verwendet. Stattdessen sind beschichtete Bleche, Aluminium oder Edelstahl vorgesehen. Im Bebauungsplan ist über entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass keine unbeschichteten Metalldächer verwendet werden.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser (Kategorie II): Dieses fällt in den Bereichen der Feuerwehrumfahrt, Hofbefestigung ohne Lkw-Verkehr und Mitarbeiterparkflächen an: Diese Flächen werden mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung versehen, die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt somit flächig. Das verwendete Pflaster muss eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) besitzen. Die Zulassung ist vom Referat II 3 im Bereich „abwasserbehandelnde Flächenbeläge“ nachzuweisen. Entsprechend der Zulassung ist das verlegte Pflaster zu warten und zu unterhalten.
- Verschmutztes behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasser im Bereich Lkw-Anlieferung / Backshop / P+R-Platz werden gesammelt und einem Regenklärbecken ohne Dauerstau (RKBoD) zugeführt. Der Überlauf darf zur Versickerung über die belebte Bodenzone in der Schutzgebietszone W III erfolgen. Das Regenklärbecken

⁶ ISAPLAN Ingenieure GmbH, Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ in Wermelskirchen, Bericht zur Abwasserableitung, Leverkusen, Dezember 2018

⁷ FÜLLING Beratende Geologen GmbH: Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, Remscheid den 23.95.2018

ohne Dauerstau (RKBoD) wird im nördlichen Bereich des Grundstücks (unterhalb der L 157) als unterirdisches Becken vorgesehen.

- Stark verschmutztes Niederschlagswasser (Kategorie III): Straßenflächen der Landesstraße (L 157): Die durch den Kreisverkehr erweiterten Flächen werden über das vom Landesbetrieb Straßen NRW betriebene Leitungsnetz entwässert.
- Regenklärbecken ohne Dauerstau (RKBoD): Das Regenklärbecken (im nordwestlichen Plangebiet unterhalb der L 157) hat ein Volumen von >10 m³/ha. Das Regenklärbecken wird wie folgt gesteuert: Nach Regenbeginn, bei Einstau des Beckens bis zur Hälfte seiner Tiefe, wird für 10 Minuten das Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt. Nach Beendigung des Regenereignisses wird das Volumen des Regenklärbeckens in den Mischwasserkanal abgepumpt und somit der Kläranlage Solingen Burg zugeführt. Das im RKBoD vorgereinigte Niederschlagswasser läuft durch eine Rohrleitung DN 500 zur Versickerungsmulde im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes innerhalb der Wasserschutzzzone III.

Das geplante Regenklärbecken RKBoD wird als unterirdisches Betonbecken ausgebildet. Das Becken erhält eine Sohlbreite von 3,0 m und eine Stautiefe von 2,0 m. Die Beckenlänge beträgt 10,0 m. Vor dem Ablauf wird zur Herstellung eines Auffangraums für Leichtflüssigkeiten eine Tauchwand (0,5 m über / 0,4 m unter Stauwasserspiegel) angeordnet. Der Beckenraum wird zur Verbesserung der Absetzwirkung mit Lamellen ausgerüstet.

Das Regenklärbecken ohne Dauerstau (RKBoD) wird von der Stadt Wermelskirchen als Abwasserbeseitigungspflichtiger (SAW) betrieben und unterhalten. Die Erreichbarkeit des Regenklärbeckens für den SAW wird durch Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan gewährleistet.

Die Fläche des Versickerungsbeckens im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Der Ausschluss der Verwendung unbeschichteter Metalldacheindeckungen im Bebauungsplangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB stellt sicher, dass es bei einer Einleitung in das Muldensystem zu keiner Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität durch die Gefahr der Auswaschung von schadstoffhaltigen Partikeln kommt. Somit wird auch einem höheren Wartungsaufwand des Muldensystems (z.B. Materialaustausch) vorbeugend entgegengewirkt. Gleichwohl stellt diese Festsetzung keine unverhältnismäßige Einschränkung der baulichen Gestaltungsfreiheit zukünftiger Bauherren dar.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan und dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird den Maßgaben gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen. Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf die vorliegenden Konzepte für die entwässerungstechnischen Anlagen der Büros ISAPLAN Ingenieure GmbH und FÜLLING Beratende Geologen GmbH wird hingewiesen.

3.13 Immissionsschutz

Aufgabenstellung

Da in der Nachbarschaft zu dem Plangebiet im Bereich Hünger und Ostringhausen schutzbedürftige Wohnnutzungen in Mischgebieten bestehen und im Rahmen des Bebauungsplans auf einem Grundstück eine Mischgebietsnutzung ermöglicht wird, waren im Rahmen des Planverfahrens schallimmissionsschutztechnische Belange zu berücksichtigen und nachzuweisen, unter welchen Voraussetzungen der Betrieb des geplanten gewerblichen Vorhabens (Werkzeuggroßhandel, Logistikbetrieb) den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm und DIN 18005 entspricht. Darüber hinaus waren die einwirkenden Geräuschimmissionen insbesondere von öffentlichen Straßen auf die vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und geeignete Vorgaben zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsplatzverhältnissen zu erarbeiten. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung⁸ werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und werden in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

Immissionsorte und Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte

Gewerbelärmimmissionen sind nach der TA Lärm zu beurteilen. Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes durch den Bebauungsplan bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten dürfen. Die in der TA-Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen. Für die Beurteilung der Geräuschsituation durch den Straßenverkehr werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV zugrunde gelegt.

Die folgende Tabelle enthält die ausgewählten Immissionspunkte und Richt- und Grenzwerte.

Immissionsorte	Orientierungswerte DIN 18005		Immissionsrichtwerte TA Lärm Gewerbe		Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV Verkehr	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	60	50	60	45	64	54
IO 1 – Hünger 10 - Süd	60	50	60	45	64	54
IO 1a – Hünger 10 - West	60	50	60	45	64	54
IO 2 – Hünger 8	60	50	60	45	64	54
IO 3 - Bollinghausen 1 - Süd	60	50	60	45	64	54
IO 3a - Bollinghausen 1 - Ost	60	50	60	45	64	54
IO 4 - Bollinghausen 2	60	50	60	45	64	54
IO 5 - Ostringhauser Gasse 3	60	50	60	45	64	54
IO 6 - geplantes MI	60	50	60	45	64	54
IO 7 – Ostringhauser Gasse	60	50	60	45	64	54
GE-Gebiete	65	55	65	50	69	59

Tabelle 3 Orientierungs-, Immissionsricht- und Immissionsgrenzwerte in dB(A)

Quelle: Ingenieurbüro Stöcker, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“

⁸ Ingenieurbüro Stöcker: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ der Stadt Wermelskirchen, Burscheid 10.Juli 2018, *geändert 11.12.2018

Für die bestehenden Gebäude und Wohnhäuser an den Straßen Hünger, Bollinghausen, der Ostringhauser Gasse und des geplanten Mischgebietes wird entsprechend der planungsrechtlichen Gegebenheiten (FNP-Darstellung gemischte Baufläche und Außenbereich) sowie der tatsächlich vorhandenen Nutzung der Schutzzanspruch eines Mischgebietes angesetzt.

Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau aufzufassen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der städtebaulichen Planung und der Abwägung der Belange ein Aspekt neben anderen. Für Teilbereiche des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Geräusche des Straßenverkehrs.

Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm

Eine Geräuschvorbelastung im Sinne der TA Lärm Ziffer 2.4 besteht für den Immissionsort IO 1 (Hünger 10) im Westen durch die Tankstelle und für die Immissionsorte IO 3 (Bollinghausen 1 – Süd) und IO 6 (geplantes MI) durch das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet (Gewerbegebiet Ostringhausen, BP 48). Es werden daher zur Beurteilung der Immissionssituation zwei zusätzliche, der Geräuschbelastung zugewandte Immissionsorte IO 1a und IO 3a betrachtet. IO 6 (geplantes MI) ist auch für eine Geräuschvorbelastung des nordöstlichen Gewerbegebietes „Ostringhausen“ repräsentativ, da hier zurzeit noch keine Abschirmung durch eine mögliche Bebauung vorhanden ist.

Eine Geräuschvorbelastung an IO 1a ist während der Tages- und Nachtzeit vorhanden. Die Geräuschvorbelastung an IO 3a und IO 6 ergibt sich aus den Festsetzungen des B-Planes Nr. 48 der Stadt Wermelskirchen, wonach im westlichen Bereich des B-Plangebietes nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig und sämtliche Anlagen und Betriebe der Abstandsliste zum Runderlass des Minister für Umwelt, Raumplanung und Landwirtschaft (Rd.Erl.MURL) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig sind. Für den Betrieb im westlichen Bereich im Bebauungsplangebiet Nr. 48 ist die zulässige Nutzung auf die Tagzeit beschränkt.

Beurteilung Gewerbelärm

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wird der prognostizierte gewerbliche Verkehr (Lkw-, Sprinter-, Pkw-Verkehr, Parkplätze), die zu erwartenden Be- und Entladegeräusche sowie Geräusche der gewerblichen Anlagen (z.B. Papierpresse, Staplerfahrten, Zu- und Abluftanlagen) des geplanten Logistikbetriebs berücksichtigt. Eine Nachnutzung ist aktuell nicht vorgesehen, soll aber für die langfristige Nutzung am Standort planungsrechtlich berücksichtigt werden. Daher wird bei der Ermittlung des Gewerbelärms auch eine mögliche Nachnutzung mit 1 Lkw/h incl. Be-/Entladevorgang einbezogen. Für den Backshop werden aufgrund der Erfahrungswerte mit vergleichbaren Projekten sehr konservative Annahmen getroffen. Hier wird von einer Öffnungszeit während der Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr mit einer Warenanlieferung während der Nachtzeit ausgegangen.

Bei der schalltechnischen Begutachtung werden die geplanten Gebäudehöhen von 295,3 m ü. NHN. der Logistikhalle/Bürotrakt und 300,3 m des geplanten südlichen Hochregallagers berücksichtigt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel zeigen, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) während der Tageszeit nicht überschritten werden. Bei einer

möglichen Nachtnutzung des Logistik-Betriebes würde es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (von 45 dB(A)) an den Immissionsorten IO1, IO 2 und IO3 kommen. Im Falle einer ggf. zukünftigen Nutzung während der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr (1 Lkw-Fahrt pro Stunde einschließlich Be- und Entladung), ist an der Nordseite des Grundstücks, entlang der Straße Hünger, eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 100 m erforderlich. Der westliche Abschnitt der Lärmschutzwand muss auf einer Länge von 60 m eine Höhe von **281,3 * 281,5** m ü. NHN und der östliche Abschnitt auf einer Länge von 40 m eine Höhe von 284,0 m ü. NHN haben.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 wird die mögliche Anlage einer Lärmschutzwand in der Planzeichnung berücksichtigt. Bei den erforderlichen Höhen (Oberkante der Lärmschutzwand) wäre dann, bei den zum Zeitpunkt der Planaufstellung geplanten Geländehöhen im Gewerbegebiet GE 1, eine ca. 2,50 m – **4,70 * 4,90** m hohe Lärmschutzwand im Falle einer gewerblichen Nachtnutzung zu errichten.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben unter den oben beschriebenen Gegebenheiten keine unzulässigen Gewerbelärmemissionen auf die benachbarte schutzwürde Nutzung verursacht. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan Blatt 1 des VEP), der Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sind die Gebäude und Freiflächennutzungen, wie diese bei der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt wurden, detailliert dargestellt. Somit ist die Kongruenz zwischen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan als auch dem Durchführungsvertrag gegeben.

Beurteilung Straßenverkehrslärm – Wirkungen auf Bestandsnutzungen im Umfeld

Das geplante Gewerbegrundstück wird über einen noch herzustellenden Kreisverkehr an der Landesstraße L 157 erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist im nordöstlichen Bereich ein öffentlicher P+R-Parkplatz vorgesehen. Für die Beurteilung der Geräuschsituations durch den Straßenverkehr werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV zugrunde gelegt. Das Plangebiet und sein Umfeld sind dabei heute schon durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Um evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der Lärmvorsorge möglichst frühzeitig bei der weiteren Planung berücksichtigen zu können, wurden die Geräusche ausgehend von der P+R-Parkplatzanlage und den neuen und geänderten Straßenabschnitten ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass bereits im Bestand an den Immissionsorten Io2, Io3 und Io4 die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV (tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A) überschritten werden. Durch die geplanten Neubaumaßnahmen werden keine unzulässigen Erhöhungen der Beurteilungspegel eintreten. Durch die geplanten Maßnahmen wird es an den Immissionsorten Io2 bis Io4 sogar zu einer leichten Reduzierung der Beurteilungspegel kommen, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung erforderlich werden.

Beurteilung Straßenverkehrslärm – Wirkungen auf das Plangebiet

Neben den möglichen Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf die betrachteten Immissionsorte wurde in dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten geprüft, ob aufgrund der Verkehrsgeräusche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden können.

Die Darstellung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Kfz-Verkehr erfolgt flächendeckend im Plangebiet für die Höhe von 5 m über Grund unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkehrszahlen.

Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen deutlich vorbelastet ist. Die Lärmkarten in dem vorliegenden Gutachten zeigen die Verkehrslärmsituation einer freien Schallausbreitung. Dies bedeutet, dass die dargestellten Pegel jeweils für die ersten Fassaden gelten, Eigenabschirmungen der zukünftigen Gebäude/Häuser können so noch nicht erfasst werden. Diese Vorgehensweise erlaubt eine pessimale Einschätzung der zu erwartenden Verlärming sowie die Herleitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, falls die Bebauung von der bestehenden bzw. geplanten Situation abweicht. Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten gemäß DIN 18005 für die städtebauliche Planung zeigt, dass in den überwiegenden Bereichen der GE-Teilflächen des Plangebietes die Orientierungswerte für die gewerbliche Nutzung eingehalten werden. Auf dem östlichen Grundstück in dem auszuweisenden Mischgebiet ist eine Überschreitung der Orientierungswerte während der Tages- und Nachtzeit gegeben. Daher muss je nach Belastung an den geplanten Neubauten für passiven Schallschutz gesorgt werden.

Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 werden daher die ermittelten Lärmpegelbereiche II – V innerhalb der geplanten Baugebiete bzw. überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichnet. Eine Kennzeichnung der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche VI und VII ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da hier keine baulichen Anlagen mit entsprechend schutzwürdiger Nutzung erstellt werden dürfen (innerhalb der Bauverbotszone der BAB 1 und auf öffentlichen Verkehrsflächen).

Für das Plangebiet wird entsprechend der gutachtlich ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind. Um eine mögliche Überdimensionierung von Schalldämmwerten zu vermeiden wird festgesetzt, dass eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig ist, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht ist, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung oder Eigenabschirmung der Gebäude die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Fazit / zusammenfassende Beurteilung

Die geplanten gewerblichen Nutzungen werden zu keinen unzulässigen Lärmemissionen auf die betrachteten Immissionsorte führen. Die Ergebnisse der Berechnung der Gewerbegeräusche des geplanten Betriebes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten tags, auch unter Berücksichtigung der Prognosesicherheit um mehr als 6 dB(A) unterschreiten. Im Falle einer Nachtnutzung des Betriebes ist die Herstellung einer Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstückseite vorzusehen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen (Kreisverkehr, P+R-Parkplatz) werden keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen an den betrachteten Immissionsorten ausgelöst.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan dargestellt. Im weiteren Verfahren sind ggf.

passive Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4 Artenschutz und Umweltbelange

4.1 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG verletzt werden. Des Weiteren sind die Vorgaben von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie zu beachten. Die Vorprüfung (Stufe I) der Artenschutzprüfung⁹ stellt fest, dass im eingriffsrelevanten Plangebiet keine europäisch geschützten Arten bekannt oder zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf Grundlage der vor Ort erfassten Biotopstrukturen, der Abfrage des Fachinformationssystems „Planungsrelevante Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 4809 (Remscheid), Quadrant 3 sowie weiterer zugänglicher naturschutzfachlicher Daten.

Planungsrelevante Säugetiere - Fledermäuse

Hinsichtlich der auf Messtischblattbasis angegebenen potentiell vorkommenden Fledermäuse konnten im Rahmen der Ortsbegehung an den Bäumen entlang der L 157 keine Höhlungen mit einem hervorzuhebenden Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. Tagesquartiere für Fledermäuse (hier: Zwergfledermaus) festgestellt werden. Eine Nutzung der Freiflächen als Jagdhabitatem von Fledermäusen ist nicht auszuschließen. Durch die geplante Bebauung der Freiflächen lässt sich aber kein essentieller Habitatverlust ableiten. Grundsätzlich bleiben in den Randbereichen des Plangebietes Strukturen zur Nahrungssuche bestehen bzw. werden über geplante Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung geschaffen.

Planungsrelevante Brutvögel

Hinsichtlich der auf Messtischbasis angegebenen potentiellen Brutvögel konnten keine geeigneten Bruthabitate festgestellt werden. Dies begründet sich aus der teilweise mangelnden Habitatemgnung sowie den erheblichen Vorbelastungen ausgehend von der angrenzenden Autobahn A 1 und der Landesstraße L 157 (unter Berücksichtigung von Effektdistanzen) für

- planungsrelevante Greifvögel und Eulen (keine Horste und große Baumhöhlungen, Gebäude),
- gebäudebrütende Schwalben, Spechte (keine Alt- und Totholzbestände),
- Arten der Wälder und Waldrandbereiche,
- Vögel des Offenlandes (insb. aufgrund der Störungsempfindlichkeit der Arten),
- an Feuchtgebiete und Gewässer gebundene Arten,
- störungsempfindliche Gehölz- und Gebüschrüter

Hinweise auf eine besondere Bedeutung der Lebensräume im untersuchten Plangebiet liegen für die genannten Arten / Artengruppen nicht vor. Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der entsprechenden Arten werden nicht beansprucht. Nahrungs- und Jagdhabitatem unterliegen, soweit diesen keine essentielle Bedeutung zukommt, nicht den besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Hinweise auf eine hervorgehobene Bedeutung der

⁹ Dipl.-Ing. Sven Berkev, Präsesseista/Landschaftsarchitekt. Artenschutzprüfung zum Rebauungsplan Nr. 86 – „Autobahnohr“ – und zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wermelskirchen“, Wermelskirchen, 22. Mai 2018

Lebensräume / Gebäude für die genannten Arten / Artengruppen bzw. ökologischen Gilden liegen nicht vor. Relevante Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Im Zuge von Begehungen hinsichtlich Wiesenvögeln im Frühjahr 2018 wurden keine planungsrelevanten Arten wie z.B. Feldlerche oder Kiebitz vorgefunden.

Im Wirkraum des Vorhabens können nicht planungsrelevante Arten vorkommen. Für diese Arten treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, da für von Lebensraumverlusten oder Störwirkungen betroffene einzelne Vorkommen Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind. Das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt allerdings auch für die nicht planungsrelevanten Arten, weshalb Fäll- und Rodungsmaßnahmen als allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt, nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen sind.

Zusammenfassend ergibt sich keine artenschutzrechtliche Betroffenheit potentiell vorkommender planungsrelevanter Arten in Folge des Planungsvorhabens. Ein Zutreffen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für das Planvorhaben unter Berücksichtigung vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ausgeschlossen werden (vgl.¹⁰⁾).

4.2 Grünflächen

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und der landschaftspflegerischen Konzeption (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan) werden im südlichen Plangeltungsbereich umfangreiche Grünflächen für den ökologischen Ausgleich festgesetzt. Diese Fläche wird von der Stadt Wermelskirchen an den Vorhabenträger veräußert und daher im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzt. Gleichwohl bleibt die Zugänglichkeit für die Versorgungsträger (siehe 110 kV-Hochspannungsfreileitung) erhalten.

Innerhalb dieser ökologischen Ausgleichsflächen ist die Herstellung von Versickerungsmulden für die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept zulässig. So werden auch unversiegelte Wirtschaftswege (mit max. Breite von 3,0 m) die erforderlich sind, um mit Fahrzeugen die geplanten Muldenversickerungsanlagen zu warten und zu pflegen, zulässig. Auf die Richtlinien für den ländlichen Wegebau (RLW) der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Landentwicklung (ArgeLandentwicklung) vom 04.09.2003 wird hingewiesen.

Die privaten Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsflächen“, da hier die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Landschaftspflegerischen Konzeption vorgesehen ist. Diese werden im nachfolgenden Kapitel „Natur- und Landschaft“ beschrieben und begründet.

4.3 Natur- und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist.

¹⁰ ebenda

Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag¹¹ durch Dipl.-Ing. Sven Berkey, Paesaggista/Landschaftsarchitekt, Wermelskirchen, erarbeitet. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wurden erfasst. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten und dargestellten Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Maßnahmen:

Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Pflanzung von bodenständigen Gebüschen und Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen und Erschließungsstraßen
- Anlage von Baum- und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen
- Anpflanzen von Baum- und Strauchhecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und im Bereich von Fahrbahnteilen und Kreisverkehr
- Pflanzung von insgesamt 18 standortgerechten Einzelbäumen 1. Ordnung entlang der L 157 und innerhalb des Gewerbegebietes.
- Pflanzung von insgesamt 15 standortgerechten Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung innerhalb des Gewerbegebietes zur Gestaltung und Gliederung der Stellplatzflächen. Davon ausgenommen ist der Schutzstreifenbereich unterhalb der Hochspannungsfreileitung.
- Eingrünung der Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet mit Schnitthecken
- Herstellung von gärtnerisch gestalteten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese
- Entwicklung einer Grünlandbrache
- Neuanlage einer Obstwiese mit regionalen Sorten
- Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades durch die Anlage von Schotterrasenflächen innerhalb des Gewerbegebietes
- Bepflanzung von Versickerungs- und Retentionsanlagen innerhalb des Plangebietes
- Maßnahmen zum Flächenschutz während der Bautätigkeiten
- Wasserschutzmaßnahmen, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II und III
- Schutz und Erhalt von Einzelbäumen und wertvollen Gehölzstrukturen
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen, wie Bauzeitenregelung, Anbringen von Nisthilfen an den Gewerbegebäuden, Maßnahmen zum Kollisionsschutz für Vögel sowie Maßnahmen zur Verminderung von schädlichen Lichtemissionen

¹¹ Dipl.-Ing. Sven Berkey Paesaggista/Landschaftsarchitekt. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ der Stadt Wermelskirchen, Wermelskirchen Juli/Dezember 2018

Diese einzelnen Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und erläutert. Sie sind Gegenstand der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs und deren Realisierung durch die Planung. Die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt auf, dass der Eingriff durch die festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die Bilanzierung zeigt, dass für die unvermeidbaren Eingriffe durch das Planvorhaben nach Umsetzung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ein Defizit von ~~156.940~~ ***165.858** ökologischen Wertpunkten verbleibt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs von insgesamt ~~156.940~~ ***165.858** ökologischen Wertpunkten erfolgt im Stadtgebiet Wermelskirchen, **im Bereich Lüffringhausen* in der Gemarkung Oberhonnenschaft, Flur 3, Flurstücke ~~226 (tlw.)~~ ***76 und 251** auf der Grundlage des Ökokontos von der Stadt Wermelskirchen. Bei den Maßnahmen handelt es sich um Extensivierungsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen auf einer ehemals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche (Wertsteigerung: gemittelt 9,46 ökologische Wertpunkte) und wird unter der Bezeichnung „Ökokonto Wermelskirchen – Ei. 08/01-07 Lüffringhausen für Abbuchungen im Rahmen der Bauleitplanung geführt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zwischen den Vertragspartnern gemäß § 1a Abs. 3 S. 4, 1 Alt. BauGB gesichert. Der Vertrag wird noch vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans geschlossen.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien nach Nr. 18.7 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und ist daher einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG zu unterziehen. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt¹².

Die Ergebnisse dieser allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall zeigen auf, dass keine wesentlichen Schutzgüter durch das Vorhaben erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist daher nicht erforderlich.

4.5 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ wurde gemäß §§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht¹³ erstellt. Der Umweltbericht, in dem die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet werden, bildet einen gesonderten Teil – Teil 2 - der Begründung. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden im Umweltbericht aufgezeigt.

¹² Dipl.-Ing. Sven Berkev. Paesagista/Landschaftsarchitekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ der Stadt Wermelskirchen, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG, Wermelskirchen Juli / Dezember 2018

¹³ Dipl.-Ing. Sven Berkev. Paesagista/Landschaftsarchitekt: Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ der Stadt Wermelskirchen, Juli / *Dezember* 2018

Als wesentliches Ergebnis des Umweltberichts ist festzuhalten, dass erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern nicht zu erwarten sind. Auch sind spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Prognose und die Bewertung der einzelnen Schutzgüter kommen zu folgendem Ergebnis:

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes, Mischgebietes und Verkehrsflächen wird die bau- und anlagenbedingte Inanspruchnahme der Grünlandbereiche (mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion) planerisch vorbereitet. In geringem Umfang werden Gehölzbestände mit mittlerer Bedeutung dauerhaft überformt (Baum- und Strauchhecke an der L 157). Im Bebauungsplanverfahren werden weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die eine Eingrünung des Plangebietes sicherstellen, vorhandene Baum- und Strauchgehölze schützen und sichern bzw. Kompensationsmaßnahmen festlegen. Die Plangebietsteileflächen innerhalb der Wasserschutzzone II werden für die Niederschlagswasserentwässerung und Kompensation vorgehalten. Die landschaftspflegerische Konzeption wird mit Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist somit sogar eine potentielle Vergrößerung des bereits vorhandenen Trittsteinbiotops (Ostringhauser Bach und südlich bis zur Autobahn) möglich. Eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen wird nicht mehr durchführbar sein. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Daher werden weitere Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen erforderlich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Artenschutz

Die Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 zur Bauleitplanung „Autobahnohr“ kommt zu dem Ergebnis, dass ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für das angestrebte Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der auf Messtischblattbasis angegebenen planungsrelevanten Arten werden nicht beansprucht. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit Bedeutung für die Tierwelt (z.B. Begrenzung der Lichtheimmisionen, Erhalt von Gehölzstrukturen) werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Relevante Grundwasservorkommen sind aufgrund der vor Ort ausgeprägten wenig ergiebigen Kluftgrundwasserleiter nicht vorhanden. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert eine bauzeitliche Überformung bzw. dauerhafte Bebauung und Versiegelung von Böden. Unter Berücksichtigung der Bedeutung des Plangebietes für den Gewässerschutz wurden Maßnahmen in einem Entwässerungskonzept gefasst, durch die der Verlust von Infiltrationsflächen weitestgehend ausgeglichen oder der Eingriff vermindert werden kann. Hierzu dient das vorliegende Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan, das die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorsieht. Die Niederschlagswasser werden nach dem Maßgaben des Trennerlasses zur Versickerung gebracht (Muldenversickerung, flächige Versickerung über wasserdurchlässige Pflasterung, Versickerung nach Vorbehandlung in einem Regenklärbecken). Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Solingen-Burg abgeleitet.

Die genannten Maßnahmen begrenzen den Verlust von Infiltrationsflächen. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung werden somit vermindert. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 wird die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden planerisch vorbereitet. In einem geringen Umfang müssen bereits versiegelte Bereiche (L 157) umgestaltet werden. Weiterhin können z.B. durch Umlagerung, Verdichtung, Schadstoffeinträge etc. im Rahmen der späteren Baumaßnahmen bauzeitliche Beeinträchtigungen der nicht überbauten Böden auftreten. Diese Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden als erheblich eingestuft. Daher sind bei Umsetzung des Bebauungsplans durch Maßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 18915, DIN 19731 und DIN 18300 während der Bauphase die Eingriffe in den Boden soweit wie möglich zu vermeiden bzw. zu mindern. Schutzwürdige Böden sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen. Es sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und zur Kompensation des Eingriffs in den Boden vorzunehmen. Innerhalb der Wasserschutzzone II werden örtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. So werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte und gedüngte Grünlandflächen in einer Größenordnung von ca. 2 ha einer Extensivierung zugeführt. Zudem werden innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Grün- bzw. Vegetationsflächen angelegt. Durch die Verwendung begrünter und teilversiegelter Flächenbefestigungen (Schotterrasen) können Eingriffe in die Bodenfunktionen verhindert und Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Der Boden ist im Sinne des Bodenschutzgesetzes zu schützen und zu sichern. Insgesamt können die Eingriffe in die Bodenverhältnisse durch die örtlichen Maßnahmen sowie externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet sowie die nördlich und südlich anschließenden offenen Freiflächen parallel zur Autobahn sind dem Freilandklimatop zuzuordnen. Diese sind insbesondere für die Frisch- und Kaltluftproduktion von besonderer Bedeutung. Dem Plangebiet, das durch Emissionen von der westlich gelegenen Autobahn A 1 vorbelastet ist, kommt klein-klimatisch eine mäßige Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Von mittlerer klimatischer und lufthygienischer Bedeutung sind die Gehölze entlang der L 157. Durch die Gewerbeplanung werden großflächig neue Versiegelungen einer bisherigen Freifläche vorbereitet. Die kleinklimatischen Funktionen der unbebauten Offenlandbereiche können im überplanten Bereich nach der Umsetzung der Planung nicht mehr erfüllt werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung getroffen bzw. geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Erhalt von Baum- und Strauchstrukturen, Begrünungsmaßnahmen) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Aus der planerisch vorbereiteten Überbauung des Plangebiets ergeben sich während der nachfolgenden baulichen Entwicklung optische und akustische Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Durch die mögliche Überbauung der heutigen Wiesenfläche ergeben sich Auswirkungen auf die Blickbezüge innerhalb des Siedlungsbereiches sowie zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft. Hiermit sind erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden.

Durch die Anlage des neuen Kreisverkehrs ist auf dessen Nordostseite der bau- und anlagebedingte Verlust einer Baumhecke, die aktuell eine großvolumige Gewerbehalle eingründet, erforderlich. Im Rahmen der Ausführungsplanung (z.B. bei erforderlichen Stützmauern) sollten hier geeignete Eingrünungsmaßnahmen abgestimmt werden.

Für angrenzende landschaftlich geprägte Bereiche (z.B. Süden, (Süd)Westen und Osten) sind in Folge fehlender Sichtbeziehungen und sichtverschattender Elemente keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Mit Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (z.B. zulässige Gebäudehöhe, Fassadengestaltung, Lichtreklame) im Bebauungsplan werden die Auswirkungen auf das Stadtbild minimiert.

Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen geht das Vorhaben mit keinem Verlust der Wohn-, Freizeit- und Erholungsfunktion einher. Die angrenzende Bebauung ist hinsichtlich „Schutzbau Mensch“ als schutzwürdige Nutzung zu betrachten. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens durch Schall und Verkehr wurden entsprechende Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz berücksichtigt. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm nicht auszuschließen. Die Auswirkungen werden aber nicht über die üblichen unvermeidlichen Baulärmimmissionen hinausgehen und sind aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering und vertretbar einzustufen.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Kennzeichnung Lärmpegelbereich, passive Maßnahmen) getroffen die sicherstellen, dass keine unzulässigen Geräuschpegel auf die schützenswerten Nutzungen (Schutzbau Mensch) einwirken. Es ist somit davon auszugehen, dass bei der Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzbau Mensch und seine Gesundheit auftreten werden.

Auswirkungen auf das Schutzbau Kultur- und Sachgüter sowie Fläche

Beeinträchtigungen des Schutzbau Kultur- und Sachgüter, die über den Verlust der Fläche als landwirtschaftlich genutztes Grünland hinausgehen, sind mit dem Planungsvorhaben nicht verbunden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht vorhanden. Schutzabstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen (hier: 110-kV Freileitung) sowie die dauerhafte Zugänglichkeit zu den Einrichtungen sind zu beachten.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzbauern oder spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW) - Gestaltung

Mit den nach § 86 Landesbauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen unterstützt sowie eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Einbettung der Neubauvorhaben in das nachbarschaftliche Umfeld (Gewerbegebiet Ostringhausen und Mischnutzung) gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan werden Maßgaben zur Gestaltung des Bauvorhabens und der geplanten Werbeanlagen festgesetzt. Die Plandarstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Beschreibung der äußeren Gestaltung in der Baubeschreibung zum Vorhaben sind dabei verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In den Ansichten sind die Gestaltung und die Gliederung der Fassaden und in der Baubeschreibung sind die jeweiligen Materialien und Farbgebungen festgelegt. Die Auswahl und die Form der Gestaltung der geplanten Neubauten nehmen Bezug zur Örtlichkeit auf und entsprechen gleichermaßen den funktionalen Ansprüchen der geplanten Betriebe „Werkzeuggroßhandel“ und „Backshop“.

So sind für die Fassaden der Hallenbauten nicht glänzende Metallsandwichelemente in dunkelgrauen Farbtönen vorgesehen. Der Verwaltungsbereich soll mit hellen Holzoberflächen oder Fassadentafeln in Holzoptik gestaltet werden. Für den Showroom sind Fassadentafeln in den Firmenfarben rot und blau oder neutral in den Grautönen der Sandwichfassade vorgesehen. Gemäß landschaftspflegerischer Konzeption soll eine Fassadenbegründung mit Rankhilfen (Abstand 10 m) erfolgen. Auch die Außenfläche des geplanten Sprinklertanks wird mit Rankhilfen begrünt. Teile der Dachflächen (Garagen, Showroom, Bürotrakt und Pumpenhaus) sollen entsprechend des landschaftspflegerischen Konzepts begrünt werden.

Zur Grundstückseinfriedung werden Zaun- und Toranlagen als Stabgitterzaun mit einer max. Höhe von 2,0 m vorgesehen.

Durch die Wahl der Materialien und Ausgestaltung wird dem Standort am Autobahnohr Rechnung getragen. Insbesondere bei den Festlegungen der zulässigen Werbeanlagen wurden die Anforderungen aufgrund der Nähe zur BAB 1 und zur L 157 berücksichtigt.

6 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 110-kV-Leitung

Das Bebauungsplangebiet wird im östlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung von einer 110-kV-Freileitung gequert. Hier sind Schutzabstände zur Freileitung zu beachten.

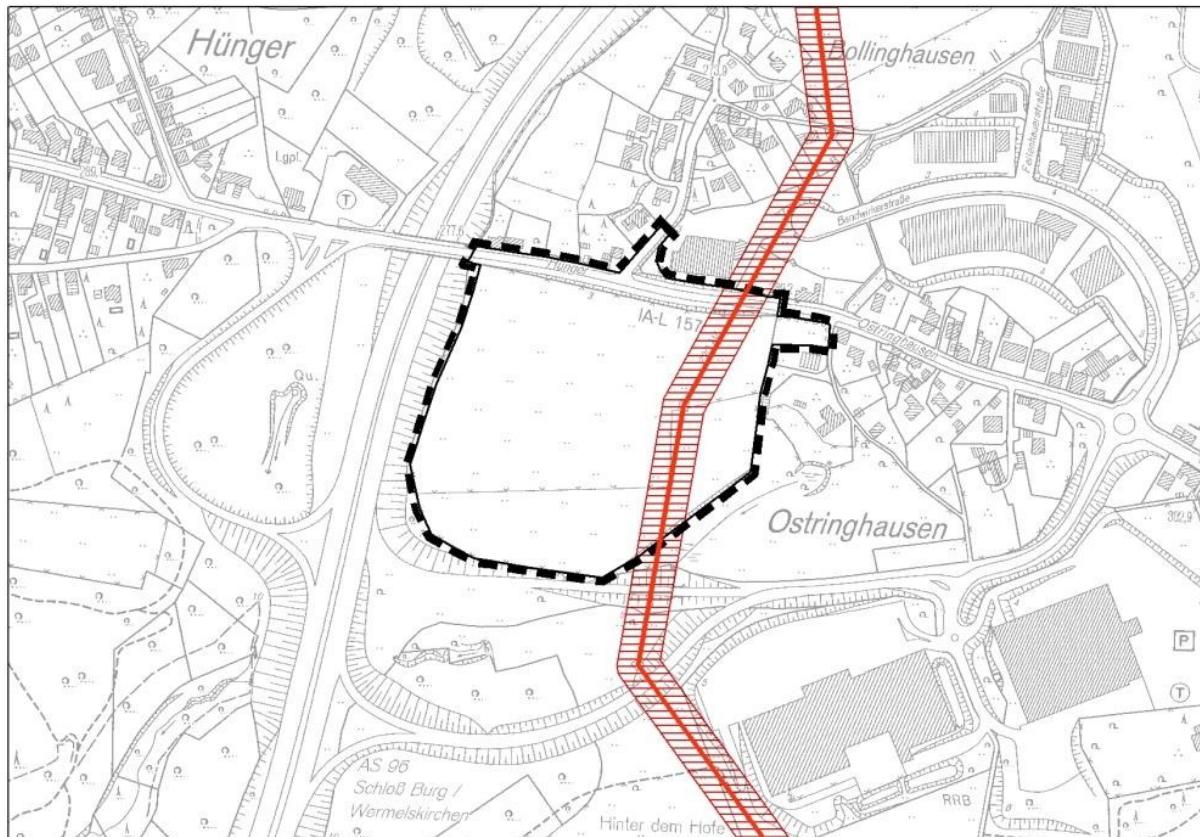


Abb. 10 35 m Schutzstreifen unter 110 kV-Freileitung

Deutsche Grundkarte (DGK 5) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2016

Analog zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 „Ostringhausen“ wird auf einem 35 m breiten Streifen unterhalb der Freileitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass diese Fläche von Bebauung im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 3 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) freizuhalten sind. Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW „Stellplätze“.

Im Bebauungsplan wird zudem darauf hingewiesen, dass von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden sind. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Die Forderungen des Versorgungsträgers werden berücksichtigt. So werden z.B. auch im Bereich der geplanten Pflanzmaßnahmen gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Schutzstreifenbereich nur mit geeigneten Gehölzen (Endwuchshöhe 3,0 m) bepflanzt oder die

Gehölze durch regelmäßigen Schnitt auf max. 3,0 m Wuchshöhe dauerhaft gehalten. Von den Masten wird ein Pflanzabstand von 2,0 m vorgesehen, die Zugänglichkeit der Masten bleibt gewährleistet. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen oder Arbeiten mit schweren Fahrzeugen erforderlich sein, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Wird dieser Verpflichtung durch den Grundstückseigentümer / Bauherren trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nachgekommen, so ist der Versorgungsträger innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / Bauherren durchführen zu lassen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan die max. zulässige Höhe der Geländeoberkante im Schutzstreifenbereich festgesetzt.

Die geplante Beleuchtungsanlage auf dem Grundstück wird frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt, so dass hier keine Konflikte eintreten werden.

6.2 Bauverbotszone A 1

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen in einer Entfernung von bis zu 40 Metern zu Bundesautobahnen keine Hochbauten errichtet werden. Der Umfang dieser Bauverbotszone ist aus der nachfolgenden Abb. 12 ersichtlich.

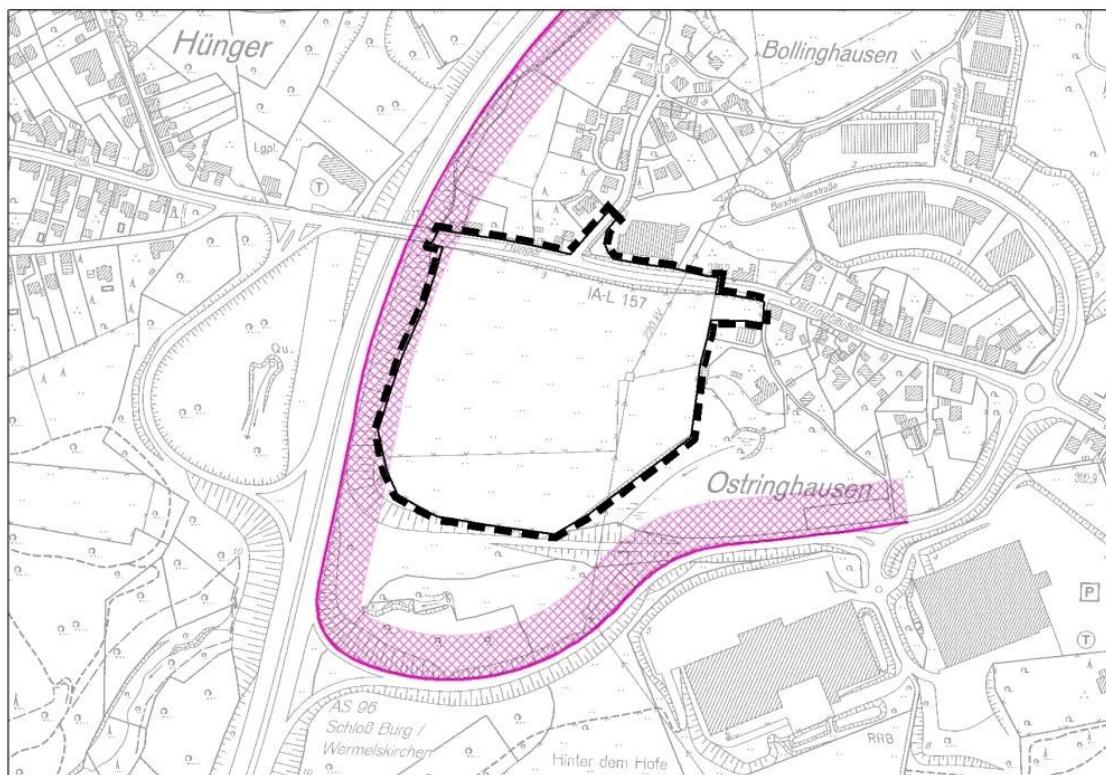


Abb. 11 40 m-Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 1

Deutsche Grundkarte (DGK 5) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2016

Im geplanten Gewerbegebiet werden innerhalb der Bauverbotszone keine überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) vorgesehen.

Auf die Vorschriften gemäß § 9 (2) Nr. 1 FStrG wird hingewiesen. Geplante bauliche Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m Entfernung zur BAB A1) bedürfen der

Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Hier wurde bereits ein Vorgespräch mit der BAB Krefeld geführt. Entlang der Autobahn besteht eine steile Böschung mit dichtem Baumbewuchs, die innerhalb der 100 m-Baubeschränkungszone bereits einen gewissen Sichtschutz gewährleistet.

Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 und 2 FStrG zu Werbeanlagen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6.3 Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre

Das Bebauungsplangebiet liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Geltungsbereichs der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Sengbachtalsperre der Stadtwerke Solingen GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre) vom 31.08.2016. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten. Der Antrag zur Genehmigung des Vorhabens wird parallel zur öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplans bei der zuständigen Wasserbehörde (Rheinisch-Bergischer-Kreis) beantragt. Die Grenzen der Wasserschutzzonen II/III werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

6.4 Landschaftsschutz

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „WK_2.2-0.4 Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“ werden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplan bereits so nachrichtlich dargestellt, wie sie nach Rechtskraft des Bebauungsplans verlaufen werden.

7 Hinweise

7.1 Sichtfelder

Im Rahmen der Entwurfsplanung für den Kreisverkehr und der Erschließung des Gewerbegebietes wurden die erforderlichen freizuhaltenden Sichtfelder ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sichtfelder auf Dauer von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze o.ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe über Gelände freizuhalten sind.

7.2 Lichtimmissionen zur Landestraße / Autobahn

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der L 157 und BAB 1 so aufzustellen und abzuschirmen sind, dass der Verkehr auf diesen klassifizierten Straßen weder behindert noch geblendet wird. Dies wird im Beleuchtungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

7.3 Wasserschutzgebietsverordnung

Die Grenzen der Wasserschutzzonen II und III gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre vom 31.08.2016 aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten sind.

7.4 Kampfmittel

Am 04.11.1944 wurden von alliierten Waffenverbänden mehrere Bombenangriffe auf Wermelskirchener Stadtgebiet durchgeführt. Neben dem Ostviertel war dabei insbesondere der

Bereich Hünger betroffen, in dem auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 „Autobahnohr“ liegt.

Die Stadt Wermelskirchen hat sich deshalb frühzeitig im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes mit der zuständigen Stelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf in Verbindung gesetzt und einen Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Da die Auswertungen von Luftbildern aus den Jahren 1939 bis 1945 und anderer historischer Unterlagen einen Verdacht auf vorhandene Kampfmittel lieferten (u.a. Geschütz- und Flakstellung), wurde anschließend eine geophysikalische Untersuchung des Plangebiets vorgenommen.

Nach Durchführung aller Arbeiten hat sich der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf in seinem Abschlussbericht vom 29.04.2015, Az. 22.5-3-5378032-24/15 wie folgt geäußert:

„Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Auf einer Fläche von 33618m² erfolgte die Räumung. Insgesamt wurden 2 Kampfmittel (u.a. 1x Stabbrandbombe, 1x Brandbombe INC 30) geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.“

Die zum o.g. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf gehörende Planzeichnung wird in der nachfolgenden Abbildung vereinfacht dargestellt. Der Originalplan (DIN-A-4) kann bei der Stadtverwaltung Wermelskirchen (R. 3.01 - 3.06) eingesehen werden.

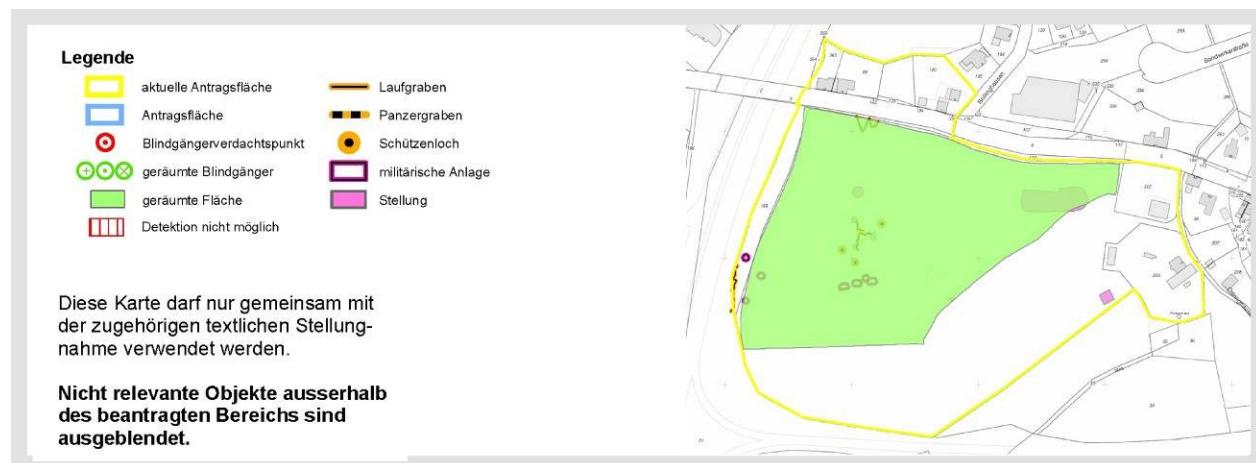


Abb. 12 Übersichtsplan Kampfmittelbeseitigungsdienst zum Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf
Amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS®) © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises 2016

7.5 Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmalen

Der Landschaftsverband Rheinland LVR – Amt für Bodendenkmalpflege teilt mit, dass auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Dabei ist jedoch zu beachten, dass zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche keine Untersuchungen durchgeführt wurden, so dass diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bittet, bei der Entdeckung von Bodendenkmälern auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) im

Bebauungsplan hinzuweisen. Der Hinweis auf die Meldepflicht und Veränderungsverbote gemäß DSchG NW wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

7.6 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Plangebiets, insbesondere im Verlauf der L 157, befinden sich Versorgungsanlagen des Wasserversorgungsverbands Rhein-Wupper (Wassertransportleitung DN 150) sowie Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Telekommunikation. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umsetzungsplanung diese Leitungen zu schützen sind. Ggf. werden auch Trassenanpassungen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsträger frühzeitig zu informieren und bei der Terminplanung zu beteiligen sind.

7.7 Baugrund

Der Baugrund wurde hinsichtlich der geplanten Bebauung baugrundtechnisch untersucht (vgl. Kapitel 2.7). Da diese gutachterlichen Aussagen eine geotechnische Beratung mit detaillierten Angaben zu Gründungen bzw. ein vollständiges Baugrundgutachten am endgültigen Standort der geplanten Bebauung nicht ersetzen, wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit Einzelfallbezogener Baugrunduntersuchungen hingewiesen.

7.8 Artenschutz

Auf erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz („Baufeldräumung“) sowie auf ggf. erforderliche erneute Prüfungen (bei erheblichen Verzögerungen der Planumsetzung) im Artenschutz wird hingewiesen. Von einer erheblichen Verzögerung ist in der Regel auszugehen, wenn die Planumsetzung erst nach mehr als fünf Jahren nach erfolgter Artenschutzprüfung einsetzt.

7.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Ausgleichsmaßnahmen, die an anderer Stelle als im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden und die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden (§ 1a Abs. 3, S. 4, 1. Alt. BauGB) wird im Bebauungsplan hingewiesen. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Wermelskirchen und dem Vorhabenträger als Eingriffsverursacher wird vor Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan geschlossen.

7.10 Hinweis auf Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung, wonach für technische Regelwerke, Richtlinien o.ä., die zum Bestandteil der textlichen Festsetzungen gemacht werden und es sich dabei um schwer zugängliche Publikationen handelt, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften im Bürgerzentrum der Stadt Wermelskirchen, Telegrafenstraße 29-33 während der Öffnungszeiten in dem Amt für Stadtentwicklung, 3. Etage, eingesehen werden können.

8 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

9 Planverwirklichung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Wermelskirchen und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen. Diese sind u.a.:

- Geplante Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (Werkzeuggroßhandel, Backshop)
- Abstimmung der Durchführungsfristen für einzelne Bauabschnitte
- Verkehrliche Erschließung (Anlage Kreisverkehr, P+R-Parkplatz)
- Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an das Vorhaben unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens
- Sicherung der Ver- und Entsorgung, Abstimmung mit den Versorgungsträgern
- Eingriffskompensation entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags
- Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen
- Gestaltungskonzept
- Beleuchtungskonzept

10 Plandaten - Flächenermittlung

Nutzung	qm ca.	ha ca.
Mischgebiet MI	1.010	0,10
Gewerbegebiet GE 1	30.440	3,04
Gewerbegebiet GE 2	670	0,07
Gewerbegebiet gesamt	31.110	3,11
Verkehrsfläche (L 157)	6605	0,66
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	2200	0,22
Private Grünfläche, ökologische Ausgleichsfläche	22815	2,28
Geltungsbereich gesamt	63.740	6,37

11 Verwendete Gutachten und Fachplanungen

Währenden des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten und Fachplanungen erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt.

1. Sven Berkey Paesaggista / Landschaftsarchitekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ der Stadt Wermelskirchen, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG; Wermelskirchen, Juli 2018 **und 10. Dezember 2018**
2. Sven Berkey Paesaggista / Landschaftsarchitekt: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ der Stadt Wermelskirchen; Wermelskirchen, 26. Juli 2018 **und 10. Dezember 2018**
3. Sven Berkey Paesaggista / Landschaftsarchitekt: Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ und zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wermelskirchen; Wermelskirchen, den 22.05.2018
4. ISAPLAN Ingenieur GmbH: Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ in Wermelskirchen, Verkehrliche Stellungnahme; Leverkusen, März 2018
5. ISAPLAN Ingenieur GmbH: Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ in Wermelskirchen, Bericht zur Abwasserableitung; Leverkusen, **Juni Dezember 2018**
6. Ingenieurbüro Stöcker, Akustik, Bauphysik, Umweltschutz: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 „Autobahnohr“ der Stadt Wermelskirchen; Burscheid, den 10. Juli. 2018, **geändert 11.12.2018**
7. GEO CONSULT: Geotechnische, umwelthygienische und hydrogeologische Untersuchung für die Erschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 86 „Autobahnohr“ in Wermelskirchen; Overath, den 10. April 2015
8. FÜLLING Beratende Geologen GmbH: BV Hofwiesen, Burger Straße Wermelskirchen, Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser; Remscheid, den 23. Mai 2018