

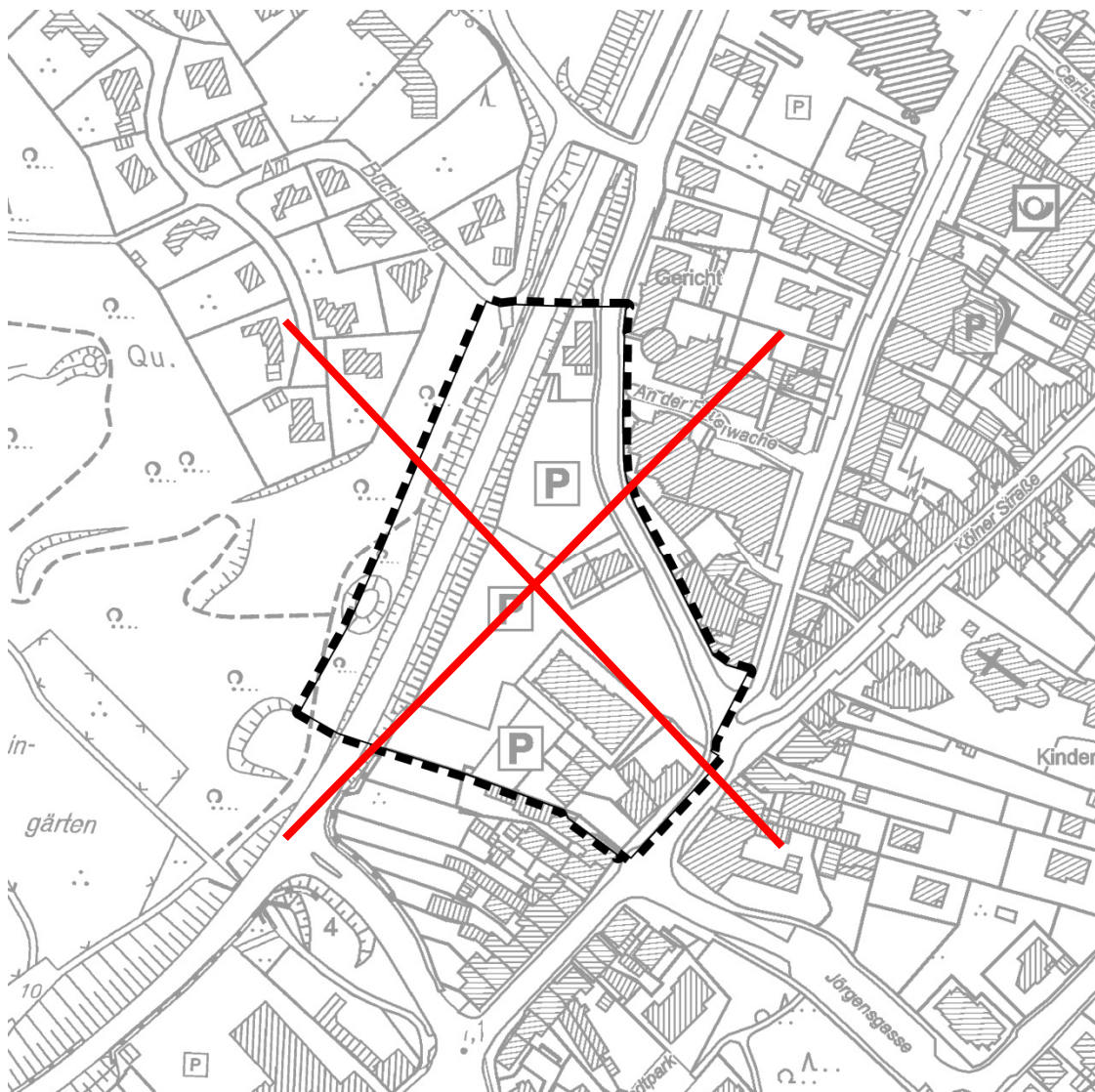


STADT WERMELSKIRCHEN

**AUFHEBUNG DES  
BEBAUNGSPLANES NR. 70 „LOCHES - PLATZ“**

**BEGRÜNDUNG**

**Teil A : Allgemeiner Teil**



Der seit dem Jahr 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ baut auf den Planzielen des 1998 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs „Wermelskirchen Innenstadt“ auf. Entsprechend des Entwurfs des Siegerteams Kostulki-Reicher-Schittek wurde die heute als öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche des oberen Loches-Platzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) vorgesehen; ruhender Verkehr sollte ausschließlich im Untergeschoss (Tiefgarage) stattfinden.

MI	II
0.6	1.0
FH +322.00 ü. NN	o

MK 4	III
0.7	1.8
FH +322.00 ü. NN	o

MK 3	III
0.7	1.8
FH +322.00 ü. NN	g

MK 2	II
0.7	1.2
FH +322.00 ü. NN	o

MK 1	II
0.8	1.6
FH +322.00 ü. NN	o

**Abb. 1:** Planzeichnung des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 70 „Loches-Platz“

In den Folgejahren zogen sich mehrere Lebensmittelanbieter (u.a. Kaufpark, Aldi und Plus) aus der Innenstadt zurück, sodass lediglich der Norma-Markt mit ca. 400 qm Verkaufsfläche im Zentrum der Stadt Wermelskirchen verblieb. Um die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wurde nun angedacht, einen Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. ergänzt durch einen Discounter, auf dem Loches-Platz unterzubringen. Dies war jedoch auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen (u.a. Beschränkung der Verkaufsfläche auf 400 qm pro Einzelhandelsbetrieb) nicht möglich. Zudem wurde der Verzicht auf oberirdische Stellplätze seitens potenzieller Betreiber als Ausschlusskriterium betrachtet.

Der Rat der Stadt hat im Jahr 2015 letztlich entschieden, einen Investorenwettbewerb mit dem Planziel der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters durchzuführen. Den Teilnehmern wurde mitgeteilt, dass vorgesehen sei, auf Grundlage des Siegerentwurfs den Bebauungsplan Nr. 70 zu ändern oder durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.

Der Entwurf des Investors Volksbank Rhein-Lahn-Limburg und des Architekturbüros Graf + Graf aus Montabaur wurde am 22.05.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zum ‚Preferred Bidder‘ (bevorzugtem Bieter) erklärt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Schritte einzuleiten. Der Rat der Stadt hat am 16.10.2017 die Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“ und zur parallelen Aufstellung eines neuen Bebauungsplans eingeleitet.

Hinsichtlich der Schaffung von Planrecht hat sich der Rat der Stadt zu Gunsten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden, da durch den Wettbewerb bereits sehr konkreten Planungen vorlagen und deren Umsetzung durch einen herkömmlichen (Angebots-) Bebauungsplan nicht hätte gewährleistet werden können.

Durch die Wahl der Planverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) entfiel die Möglichkeit, die Realisierung der Planung durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 „Loches-Platz“ zu sichern. Dieser muss daher parallel zur Aufstellung des neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ aufgehoben werden.

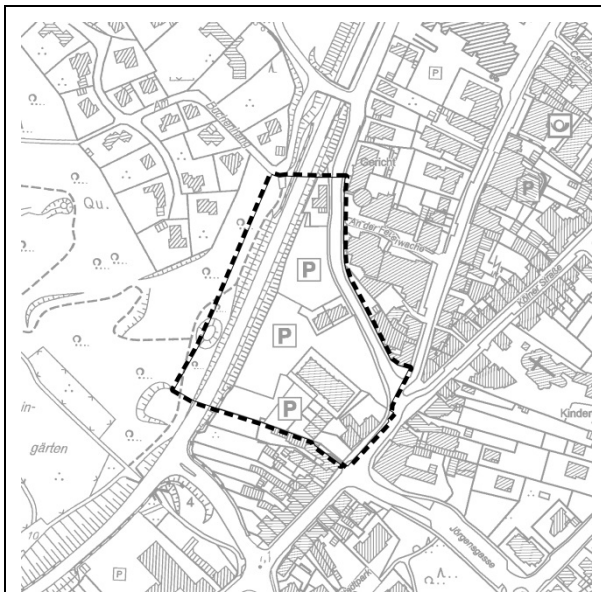
### **Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 70 „Loches-Platz“ (Aufhebung) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ (Aufstellung)**

Wie aus den nachfolgenden Grafiken (Abbildungen 2 und 3) erkennbar, ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Loches-Platz“ kleiner als der des Bebauungsplans Nr. 70 „Loches-Platz“. Dies ist in erster Linie der Tatsache geschuldet, dass der räumliche Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, also diejenigen Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann, bestimmt wird. Im vorliegenden Fall sind dies diejenigen Flächen, die seitens der Stadt Wermelskirchen an den Investor veräußert werden, um die Einzelhandelsgebäude einschließlich Nebenanlagen auf dem Loches-Platz zu errichten.

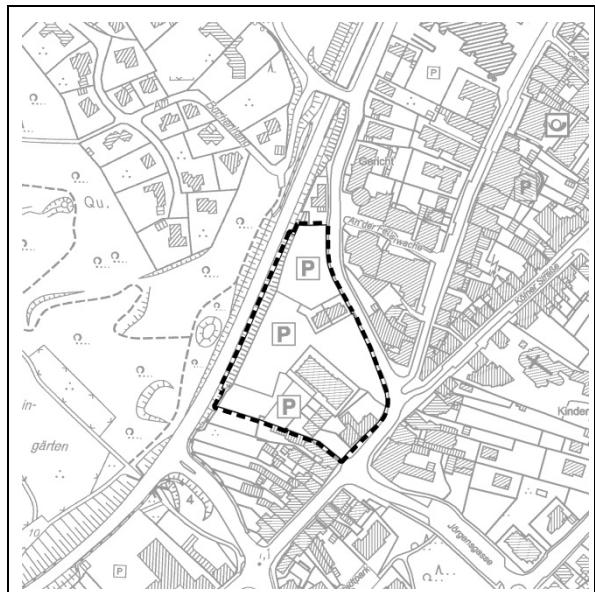
§ 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht, einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Voraussetzung für die Einbeziehung ist nach einschlägigen Gerichtsurteilen und Kommentierungen, dass die Überplanung dieser Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist.

Unter dieser Prämisse werden die Grundstücke Eich 4b-d und die denkmalgeschützten Bürgerhäuser Eich 6/8 einschließlich der umgebenden Freifläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich 4b-d erfolgt dergestalt, dass auf diesen Grundstücken künftig eine Erweiterung der angrenzenden Einzelhandelsnutzung möglich wäre. Dies wird jedoch derzeit weder vom Vorhabenträger noch von den entsprechenden Grundstückseigentümern / Erbbauberechtigten angestrebt. Die Bürgerhäuser und die sie umgebende Freifläche sollen - dem Denkmal angemessen - als fußläufiger Bereich umgestaltet werden. Die Platzfläche soll temporär auch

dem Wochenmarkt dienen, der auf Grund der künftigen Stellplatznutzung (Vollsortimenter und Discounter) auf dem oberen Loches-Platz nicht mehr möglich sein wird.



**Abb. 2:** Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“



**Abb. 3:** Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 noch enthaltenen Verkehrsflächen der Dellmannstraße (B 51) und des Brückenwegs werden wie auch die Grünfläche nordwestlich der B 51 nicht mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da der Bebauungsplan Nr. 70 hier lediglich den Bestand festschreibt und entsprechend keine Sachnotwendigkeit für eine Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht. Aus den gleichen Gründen wurde das im Norden gelegene, vollständig bebaute Grundstück Brückenweg 11 nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die planungsrechtliche Beurteilung dieses Bereichs erfolgt auf Grund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung).

## **Umweltprüfung / Umweltbericht**

Das Plangebiet war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 großflächig versiegelt. Seit Rechtskraft des Bebauungsplans wurden bislang keine baulichen Maßnahmen vorgenommen, die eine Erhöhung des Versiegelungsgrads bedingt hätte.

Ohne den Bebauungsplan bzw. nach dessen Aufhebung wäre dieser Bereich zunächst grundsätzlich als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu betrachten; die planungsrechtliche Beurteilung würde nach der Eigenart der umgebenden Bebauung (hier Kerngebiet, bis zu 3-geschossiger Bebauung) erfolgen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 werden insofern keine umweltrelevanten Belange berührt, da auch ohne den Bebauungsplan eine intensive bauliche Nutzung des Areals möglich wäre.

Die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ ist hinsichtlich der Berührung umweltrelevanter Belange anders zu beurteilen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden hier deshalb eine Artenschutzprüfung und ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Als Grundlage für die Kompensationsermittlung wurden vorrangig die durch den neuen gegenüber dem alten (aufzuhebenden) Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die hieraus resultierenden Verluste an ökologischer Wertigkeit betrachtet.

Das ermittelte Defizit wird durch Abbuchung der entsprechenden Anzahl von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto ausgeglichen, da ein Ausgleich vor Ort auf Grund der geplanten umfangreichen Nutzungen und der Lage im zentralen Innenstadtbereich nicht möglich ist.

Gleichzeitig wurden auch das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand) sowie die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ermittelt und ausführlich erläutert.

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 aufgestellte Umweltbericht betrachtet grundsätzlich auch die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes. Insofern wird auf die Erstellung eines separaten Umweltberichts zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 70 verzichtet.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 wird daher als Teil B Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“.

Wermelskirchen, den .....

Rainer Bleek  
Bürgermeister



**STADT WERMELSKIRCHEN**

**AUFHEBUNG DES  
BEBAUNGSPLANES NR. 70 „LOCHES - PLATZ“**

**BEGRÜNDUNG**

**Teil B : Umweltbericht**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“ in Wermelskirchen**

Umweltbericht

Auftraggeber      **Volksbank Rhein-Lahn-Limburg  
Grundbesitz GmbH**

Datum                **April 2019**

## **Verfasser**

**Uwedo - Umweltplanung Dortmund**

Wandweg 1

44149 Dortmund

Telefon 0231 : 799 26 25 - 7

Fax 0231 : 799 26 25 - 9

E-Mail [info@uwedo.de](mailto:info@uwedo.de)

Internet [www.uwedo.de](http://www.uwedo.de)

Projektnummer **1708051**

Bearbeitung **Dipl.-Ing. Nina Karras, Stadtplanerin AKNW**  
**Dipl.-Ing. Ole Nettig, Stadtplaner AKNW**

Datum **25. April 2019**

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungspläne	1
1.2 Beschreibung der Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
<b>2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>9</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (insb. erhebliche Umweltauswirkungen)	10
2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	12
2.1.3 Schutzgut Fläche	14
2.1.4 Schutzgut Boden	14
2.1.5 Schutzgut Wasser	15
2.1.6 Schutzgut Luft / Klima	15
2.1.7 Schutzgut Landschaft	16
2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16
2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	17
2.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	17
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	17
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl	22
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	<b>23</b>
3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	23
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
<b>4. Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>26</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88	1
Abbildung 2: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 70	2
Abbildung 3: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 (rote Umgrenzung)	19

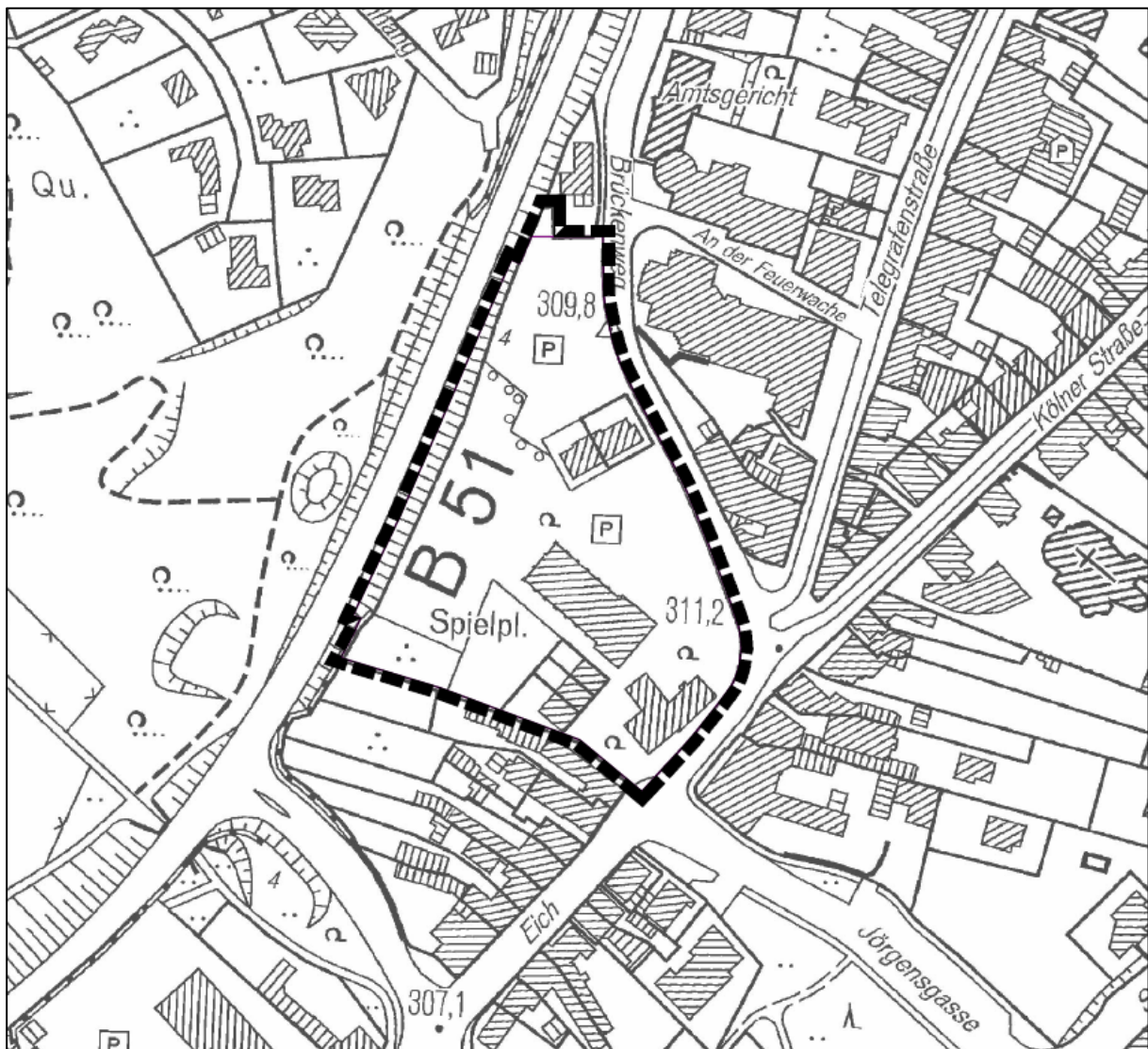
## Tabellen

Tabelle 1:	In Fachgesetzen festgelegte schutzgutbezogene Ziele des Umweltschutzes	6
Tabelle 2:	Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV	9
Tabelle 3:	Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 70 mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 88	20
Tabelle 4:	Zuweisung von Biotoptypen und Biotopwerten zu den Flächennutzungen	21
Tabelle 5:	Bilanzierung rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 (Ausgangszustand)	21
Tabelle 6:	Bilanzierung in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 88 (Planungszustand)	22
Tabelle 7:	Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand	22

## 1. Einleitung

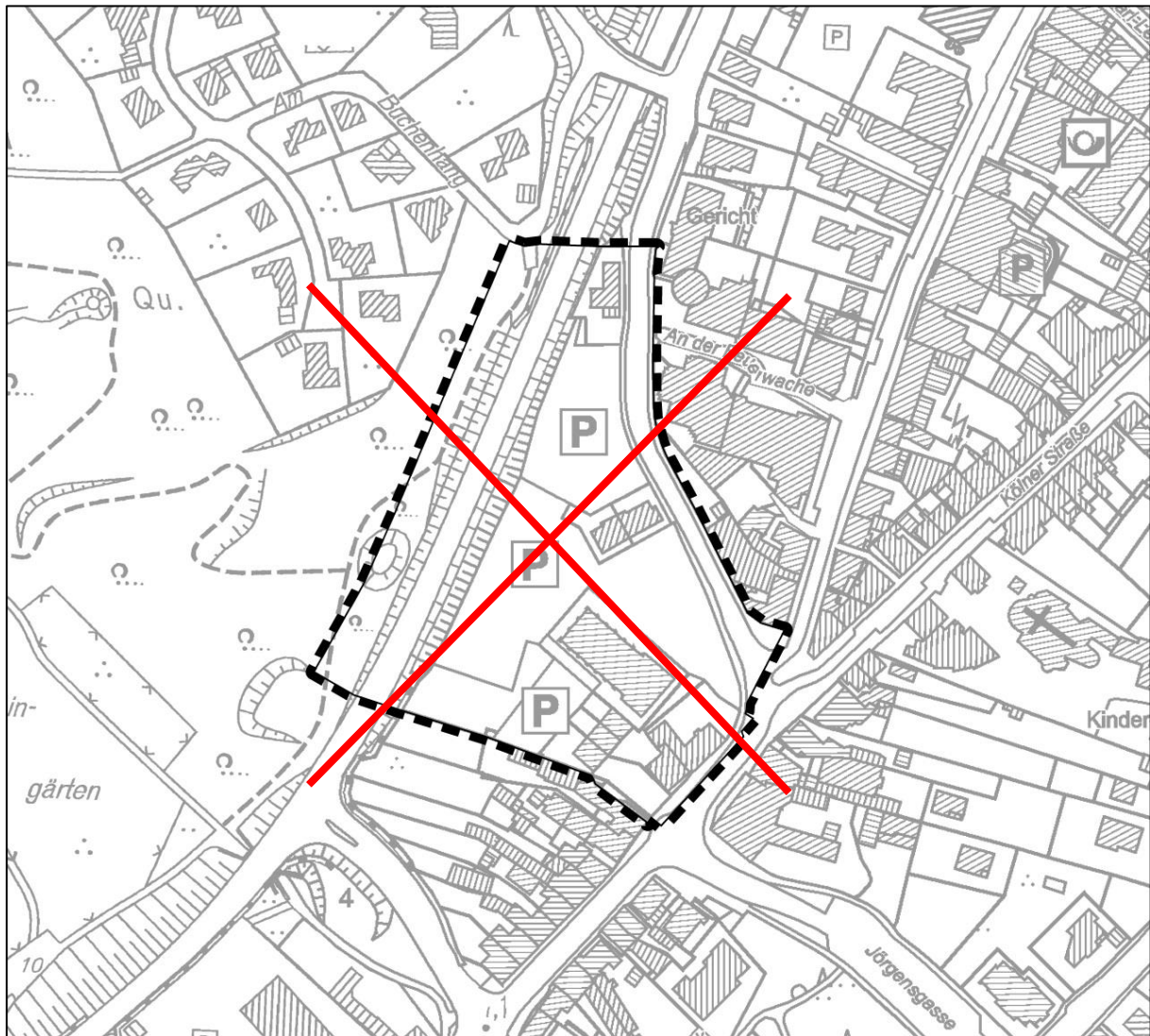
### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungspläne

Die Stadt Wermelskirchen plant, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ aufzustellen und parallel den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ aufzuheben (Geltungsbereiche s. Abb. 1 und 2). Die Volksbank-Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH plant, den Bereich Loches-Platz neu zu gestalten und zu bebauen. Die Planung beinhaltet einen Supermarkt (Vollsortimenter), einen Lebensmitteldiscounter, die Realisierung von ergänzenden kleinen Shops sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den oberen Geschossen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westlich verlaufende B 51 an und wird derzeit und zukünftig über den östlich an das Plangebiet angrenzenden Brückenweg erschlossen. Als Planung bzw. Plangebiet wird im Folgenden immer der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 bezeichnet, da dieser der Realisierung einer Neubebauung dient und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Schutzgüter zu bewerten ist.



(Quelle: Plangrundlage Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2018; eigene Darstellung des Geltungsbereiches)

**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88**



(Quelle: Stadt Wermelskirchen 2019)

**Abbildung 2: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 70**

Der seit dem Jahr 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ baut auf den Planzielen des 1998 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs „Wermelskirchen Innenstadt“ auf. Entlang einer öffentlichen Platzfläche war die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe gewünscht; die Verkaufsfläche pro Betrieb wurde durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 400 m<sup>2</sup> beschränkt. In den Folgejahren zogen sich mehrere Lebensmittelanbieter (u. a. Kaufpark, Aldi und Plus) aus der Innenstadt zurück, sodass lediglich der Norma-Markt mit ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Zentrum der Stadt Wermelskirchen verblieb. Um die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wurde nun angedacht, einen Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. ergänzt durch einen Discounter, auf dem Loches-Platz unterzubringen. Dies war jedoch auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht möglich. Um die neue Planung zu realisieren, muss parallel zur Aufstellung des neuen, Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 aufgehoben werden. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den so genannten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der

Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Sind gemäß § 18 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehr, Schall) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln.

Gängige Praxis in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung. Entsprechend wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) durch UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND (2018) erstellt, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen.

## 1.2 Beschreibung der Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ sieht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) vor. Erschlossen wird das Plangebiet von dem nordöstlich angrenzenden Brückenweg. Zum Brückenweg hin, wird eine Stellplatzanlage vorgesehen, die sich auch multifunktional, z. B. als Kirmesplatz, nutzen lässt. Das Hauptgebäude, welches später Supermärkte, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen beinhalten wird, nimmt den rückwärtigen Teil des Loches-Platzes vollständig ein. Außerdem ist im nördlichen Teil ein Baufeld für ein kleineres Einzelgebäude vorgesehen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Südosten des Plangebietes wird erhalten und entsprechend seines Bestandes festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das denkmalgeschützte Gebäude (MK 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 2,0. Die Baugrenzen bzw. Baulinien orientieren sich am baulichen Bestand und sichern diesen dauerhaft. Für die geplanten Neubauten (MK 2 und MK 3) liegt die GRZ bei 1,0 bzw. 0,8 und die GFZ bei 3,0 bzw. 2,4.

Die aktuell vorhandenen öffentlichen Platzflächen um das Baudenkmal werden entsprechend des Bestandes als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Platz / Fußgängerbereich“ festgesetzt. Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand entstehen hier nicht. Hinsichtlich der vorhandenen Bäume im Plangebiet ist ein Erhalt aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest.

In dem Kerngebiet MK 2 trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass bei den Gebäuden mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ wird aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 ist größer, als der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 und umfasst zusätzlich die Verkehrsflächen der Dellmannstraße (B 51) und des Brückenweges, sowie die Grünfläche nordwestlich der B 51. In diesen Bereichen wird nur der Bestand festgeschrieben, so dass diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 übernommen wurden. Auswirkungen sind in diesem Bereich nicht zu erwarten, da der Bestand erhalten wird.

### 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

**Rechtliche Grundlage** für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Bestandteile des Umweltberichtes richten sich nach § 2 Abs. 4 sowie Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht umfasst demnach eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, eine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und einschlägiger Fachplanungen, eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden dargestellt und anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet. Die Bestandsanalyse und -bewertung sowie die Auswirkungsprognose erfolgen getrennt für die Schutzgüter Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit / Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt / Fläche / Boden / Wasser / Luft, Klima / Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Hierzu findet eine Auswertung frei verfügbarer Daten (z. B. Bodenkarten, Schutzgebietsausweisungen, Fachinformationssysteme im Internet) und von der Stadt Wermelskirchen und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellter Unterlagen statt. In den Umweltbericht als umfassendes Instrument der Betrachtung von Umweltauswirkungen, werden die Ergebnisse anderer Fachgutachten zusammenfassend übernommen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Diese werden im § 1a BauGB geregelt. Gemäß Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 7 Punkt a-j BauGB aufgelistet. Sofern eine Relevanz einzelner Belange im Hinblick auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Wermelskirchen von vornherein ausgeschlossen werden kann, wird dies entsprechend begründet. Eine vertiefende Betrachtung ist dann im weiteren Ablauf der Umweltprüfung nicht mehr erforderlich.

Belange des Umweltschutzes:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

*Im Plangebiet sowie in der Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.*

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,  
*Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die kommunale Entsorgung und den Anschluss an das Kanalnetz sichergestellt. Hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen werden die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH (2019) beim Schutzgut Mensch ausgewertet.*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,  
*Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie trifft der Bebauungsplan Nr. 88 keine verpflichtenden Festsetzungen. Grundsätzlich sind gemäß der textlichen Festsetzungen Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Im Allgemeinen bietet sich ein Potenzial für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, im Bereich der großen Flachdächer.*
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts  
*Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Abfall- und Immissionsschutzpläne sind nicht bekannt.*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,  
*Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [Störfälle / Gefahrstoffe], die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i  
*Im Plangebiet werden keine Industrie- und Gewerbebetriebe geplant, die mit gefährlichen Stoffen umgehen und unter die Störfallverordnung fallen. Ziel ist die Realisierung von Supermärkten, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, so dass von der Planung keine Gefahren im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG ausgehen. Ebenso sind im Umfeld des Vorhabens keine Betriebe nach Störfallverordnung oder entsprechend der Seveso III-Richtlinie bekannt, von denen erhebliche Gefahren auf die neuen Nutzungen ausgehen.*

Gemäß der Anlage 1 (Nr. 1 b) BauGB sind im Umweltbericht die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darzulegen. In Fachgesetzen wird ein inhaltlicher Bewertungsrahmen gesetzt. Aus Fachplänen können darüber hinaus ggf. konkrete räumliche Zielsetzungen für das jeweilige Plangebiet entnommen werden. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält eine Zusammenfassung der aus **Fachgesetzen** stammenden, wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele.

**Tabelle 1: In Fachgesetzen festgelegte schutzgutbezogene Ziele des Umweltschutzes**

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</li> <li>• Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</li> </ul>
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natur und Landschaft sind als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zu schützen</li> </ul>
	BlmSchG / BlmSchV / TA-Lärm / TA-Luft / DIN Normen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen</li> <li>• Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen</li> <li>• Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> </ul>
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes zu schützen</li> <li>• Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>• Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich die Wiederherstellung von Natur und Landschaft</li> <li>• Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind zu erhalten</li> </ul>
	BlmSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen</li> </ul>
Fläche / Boden / Wasser	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>• Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen der Innenentwicklung</li> </ul>
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren</li> <li>• Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren</li> <li>• Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen</li> </ul>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ und Aufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“ in Wermelskirchen  
Umweltbericht

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
	BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen</li> </ul>
	BBodSchG / LBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung des Bodens</li> <li>• Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> </ul>
	WRRL / WHG / LWG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichung eines guten Gewässerzustandes bzw. eines guten ökologischen Potenzials in allen Oberflächengewässern sowie im Grundwasser</li> <li>• Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung</li> </ul>
Luft / Klima	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> <li>• Vermeidung von Emissionen</li> <li>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> <li>• Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen</li> </ul>
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (insb. Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen)</li> <li>• Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insb. durch Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu</li> </ul>
	BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen</li> </ul>
Landschaft	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</li> <li>• Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes zu schützen</li> <li>• Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</li> <li>• Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften</li> <li>• Großflächig, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zersiedlung zu bewahren</li> <li>• Freiräume im besiedelten Bereich sind zu erhalten und neu zu schaffen</li> </ul>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage / zu berücksichtigende Belange
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</li> <li>• Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</li> </ul>
	BNatSchG / LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern</li> </ul>
	BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Vermeidung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen</li> </ul>
	BBodSchG / LBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen des Bodens mit seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden</li> </ul>
	DSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen</li> </ul>

Ziele und Darstellungen aus **Fachplänen**, wie der Regionalplanung, dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung, sowie **informellen Plänen** und werden im Folgenden zusammenfassend für das Plangebiet wiedergegeben.

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) von Mai 2001 stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Wermelskirchen sind mit den Darstellungen dieser übergeordneten Planungsebene vereinbar.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen von Juni 1992 stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen (M) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum „Wermelskirchen Innenstadt“ (ZVB) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit der übergeordneten Planungsebene vereinbar.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Wermelskirchen“ (2016). Nordwestlich der B 51 grenzt das Landschaftsschutzgebiet WK 2.2-05 „Bachtäler bei Pohlhausen, Heintjesbachtal und das Heintjesmühlenbachtal“ an.

#### Fachinformationssystem des LANUV

Die nachfolgend aufgeführten schutzwürdigen Biotope gemäß **Biotoptkataster** des LANUV liegen außerhalb des Plangebiets in den nordwestlich, angrenzend zur B 51 liegenden Waldbereichen. Zum Teil ist die angrenzende **Biotoptkatasterfläche** (Oberes Heintjesbachtal und angrenzende Laubwälder) auch als **Biotoptverbundfläche** (Eschbachabschnitte mit Nebenbächen und Talhangzonen) im Fachinformationssystem des LANUV ausgewiesen.

**Tabelle 2: Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV**

Nr.	Name	Schutzziel	Bewertung
<b>BK-4809-045</b>	Oberes Heintjesbachtal und angrenzende Laubwälder	Pflege und Entwicklung eines Bachtalsystemes und altem Buchenwald als Lebensraum für gebietstypische Tier- und Pflanzenarten sowie als Vernetzungsbiotop zwischen Siedlungsrandbereichen und dem Eschbachtal.	Lokale Bedeutung
<b>VB-K-4808-013</b>	Eschbachabschnitte mit Nebenbächen und Talhangzonen	Erhaltung der naturnahen Quellen und Bachauen mit brachgefallenem Nass- und Feuchtgrünland als Lebensraum gebiets-typischer Pflanzen- und Tierarten (insb. Eisvogel und Wasserramsel) / Erhaltung der alten Eichen-Buchenwälder mit stellenweise hohem Totholzanteil als Lebensraum für gebietstypische Tier- und Pflanzenarten	Besondere Bedeutung

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a – j BauGB) einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen, werden der derzeitige Umweltzustand einschließlich der besonderen Umweltmerkmale beschrieben sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt und bewertet (gem. § 2 Abs. 4 BauGB).

Folgende Datengrundlagen liegen vor und wurden für die Bestandsanalyse und -bewertung sowie Auswirkungsprognose im Umweltbericht herangezogen:

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) „Bebauungsplan Loches-Platz in Wermelskirchen“ (UWEDO 2018),
- Verkehrliche Stellungnahme zur Neuentwicklung des Loches-Platz in Wermelskirchen (ISAPLAN INGENIEUR GMBH 2019),
- Prognose von Schallimmissionen im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neuentwicklung des Loches-Platz in Wermelskirchen (DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019),
- Daten des Fachinformationssystems (FIS) und @LINFOS des LANUV mit Angaben zu Schutzgebieten, Biotopverbundflächen, potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten etc.,
- Daten der Fachinformationssysteme ELWAS-WEB, UVO und TIM-online mit Angaben zu Schutzgebieten, Grundwasserverhältnissen, Bodentypen, schutzwürdigen Böden etc.

## **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (insb. erhebliche Umweltauswirkungen)**

Im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen der Planung (Bebauungsplan Nr. 88) auf die Schutzgüter ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 vorliegt, der bereits jetzt eine umfangreiche Bebauung zulässt bzw. durch die Nutzung des Plangebietes als Einzelhandels- und Wohnstandort eine Bebauung und Versiegelung bereits in großen Teilen vorliegt. Parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 wird der Bebauungsplan Nr. 70 aufgehoben.

### **2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 befinden sich zwei Wohnhäuser. Das nördliche Wohnhaus am Brückenweg wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Im südlichen Bereich gelegen, befindet sich ein weiteres Reihenhäuser mit drei Wohneinheiten. Die unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhäuser Eich Nr. 6-8 dienen als städtische Einrichtung (Standesamt, Jugendmusikschule, Ausstellungsräume, Archiv) und weisen lediglich im Dachgeschoss eine Wohnfunktion auf. Die übrigen Flächen werden insbesondere durch die Nutzung des Supermarktes mit angrenzenden Parkplätzen gewerblich genutzt. Das nördliche, östliche und südliche Umfeld des Plangebietes ist durch die Innenstadtbauung der Stadt Wermelskirchen geprägt. Vorbelastungen aufgrund der Immissionssituation (Luftschadstoffe und Verkehrslärm) sind insbesondere durch die westlich an das Plangebiet angrenzende B 51 gegeben.

Westlich der B 51 schließen Waldflächen an. Diese stellen einen wichtigen Grünzug dar, welchem mit Wanderwegen eine hohe Bedeutung für die Erholung / Freizeit zukommt. Von besonderer kultureller Bedeutung, ist die Nutzung der Parkplätze auf dem Loches-Platz für die alljährlich stattfindende Kirmes.

#### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 geht mit einer Veränderung der Wohnfunktion im Plangebiet einher. Die derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzten Gebäude können nicht erhalten werden, so dass die Wohnfunktion im Plangebiet hier verloren geht. Gemäß den Angaben der Stadt Wermelskirchen können für die hier untergebrachten Flüchtlinge vor Abriss Ersatzunterkünfte zur Verfügung gestellt werden, so dass die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion verbunden ist. Die bestehende Wohnbebauung entfällt, gleichzeitig werden im Plangebiet neue Wohnmöglichkeiten geschaffen.

Hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion ergeben sich durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Die öffentlichen Platzflächen im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhauses werden erhalten und stehen weiterhin als Bereiche mit Aufenthaltsqualität zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Die wichtige Funktion des Loches-Platzes als Kirmesplatz wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt und eine ausreichend große Platzfläche an dem Brückenweg vorgesehen, welche zur restlichen Zeit des Jahres als Stellplatzfläche genutzt werden kann.

Das Büro ISAPLAN INGENIEUR GMBH (2019) hat in der **Verkehrlichen Stellungnahme** die Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs, die sich bei der Umsetzung der Gebietsentwicklung Loches-Platz ergeben untersucht. Verkehrstechnisch untersucht wurde die geplante Anbindung an den Brückenweg (Zufahrt Loches-Platz Nord - Tiefgarage, Zufahrt Loches-Platz Süd - Parkplatz, Zufahrt Punkthaus), sowie die Knotenpunkte Brückenweg / An

der Feuerwache, Brückenweg / Vorm Eickerberg, Brückenweg / Eich / Telegrafstraße / Kölner Straße, Eich / Jörgensgasse, Dabringhauser Straße / Eich und Dellmannstraße / Dabringhauser Straße.

Demnach ist die Qualität des Verkehrsablaufes unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen im Bereich der geplanten Anbindung über den Brückenweg aus verkehrstechnischer Sicht ohne Probleme möglich. Unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen weisen beide zukünftigen Zu-/Ausfahrten sehr gute Qualitäten des Verkehrsablaufs auf. An den weiteren untersuchten Knotenpunkten sind keine maßgeblichen Veränderungen in der Qualität des Verkehrsablaufs festgestellt worden.

Allerdings weist der Knotenpunkt Dellmannstraße / Dabringhauser Straße schon unter heutigen Verkehrsbelastungen Defizite in der Qualität des Verkehrsablaufs auf. Insgesamt treten an diesem Knotenpunkt rund 30.000 Kfz/24h auf. Der Menge des Zusatzverkehrs, der diesen Knotenpunkt beeinflusst, liegt bei rund 290 Kfz/24h. Weil dies lediglich einen Anteil von ca. einem Prozent des täglichen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt entspricht, hat der Zusatzverkehr aus der Maßnahme „Neuentwicklung Loches-Platz“ keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs. Grundsätzlich ist aus Sicht Gutachters der Knotenpunkt aufgrund von Rückstauerscheinungen in Richtung Wermelskirchen als kritisch zu bewerten.

Weiterhin wurde durch die DEKRA AUTOMOBIL GmbH (2019) eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, in welcher die zu erwartenden Beurteilungspegel durch die geplanten und umliegenden gewerblichen Nutzungen gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Immissionsschutzwerten und maximal zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum verglichen wurden. Zudem erfolgte die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des öffentlichen Verkehrs und Gewerbes gemäß DIN 4109-1 als Grundlage für die weitere Planung und den bauordnungsrechtlichen Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm für das Plangebiet. Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zu Betriebszeiten von Anlieferverkehr und Nutzung der Pkw-Stellplätze aufgeführt. Um die Geräuschimmissionen während der Be-/Entladetätigkeiten zu mindern, ist die Errichtung einer 50 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand parallel zur Bundesstraße erforderlich.

Es konnte festgestellt werden, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 65 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [2] von 64 dB (A) an einigen Fassaden sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum überschritten wird.

Für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, dass an den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Weiterhin ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht nicht.

Insgesamt gehen von der Planung unter Berücksichtigung der im Schallgutachten aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit aus. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Entwicklungen oder Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet ist durch Parkplätze sowie die bestehenden Gebäude bereits überwiegend versiegelt. Neben dem früheren Kinogebäude, welches heute als Supermarkt genutzt wird, befinden sich zwei Wohnhäuser und die ehemaligen Bürgerhäuser Eich (Nr. 6-8) innerhalb des Plangebietes. Die östlichen Parkplätze am Supermarkt sind durch eine Platanenreihe angrenzend zum Brückenweg eingefasst. Vorgelagert zu den Bürgerhäusern Eich befindet sich ein kleiner mit Linden umschlossener Platzbereich. Weiterhin befinden sich auf der Gebäuderückseite zwei große Linden.

Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Parkplätze werden westlich durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschungskante (u. a. Hainbuche, Salweide, Spitzahorn, Bergahorn, Fichte, Esche, Hasel, Japanischer Staudenknöterich) zur tiefer gelegenen B 51 (Dellmannstraße) begrenzt. Im Südwesten schließen weitere Gehölzbestände (Hainbuchen) an. Teilweise sind deutliche Baumschädigungen erkennbar. Als markanter Einzelbaum befindet sich auf der Rückseite des ehemaligen Kinos eine alte Linde.

Insgesamt kommt den Einzelbäumen und der Platanenreihe eine mittlere bis hohe Wertigkeit im Plangebiet zu. Die mit Gehölzen bewachsene Böschungskante sowie randliche Gehölzflächen am Parkplatz sind eher von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Keine Wertigkeit übernehmen die Gebäude (sofern keine Brutvorkommen oder Quartierpotenzial für Fledermäuse vorliegt) und sonstige versiegelte Flächen.

Hinsichtlich der Fauna wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) (UWEDO, 2018) ermittelt, welche Arten potenziell im Plangebiet vorkommen können und ob daraus Konflikte mit der Planung entstehen. Zur Ermittlung potenziell vorkommender Arten im Vorhabensbereich und dessen Umgebung hat hierzu eine Abfrage beim amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutz, der Daten des FIS und @LINFOS des LANUV sowie des Messtischblattes 4809 Remscheid (Q 3) stattgefunden. Die Abfrage für das Messtischblatt 4809 Remscheid (Q 3) ergab insgesamt 26 Tierarten. Da ein Messtischblatt einen sehr großen Bereich von ca. 11 x 11 km umfasst (Blattschnitte der TK 25) wurde in einem zweiten Schritt eine Auswahl der Arten nach Lebensraumtypen vorgenommen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen) getroffen. Über die Auswahl konnte die Anzahl potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten um sechs Arten, auf 20 reduziert werden. Davon eine Säugetierart (Fledermaus) und 19 Vögel. Die Auswertung des FIS und @LINFOS des LANUV ergab keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Umfeld.

Um die Eignung als Fledermausquartier bzw. für Gebäudebrüter beurteilen zu können, wurden alle Gebäude (Wohngebäude, Supermarkt, Bürgerhäuser) im Zuge der Ortsbegehung von außen auf Spalten und Nischen sowie Einflugöffnungen in das Innere untersucht. Die Außenfassaden aller Gebäude sind intakt. Die Dachgauben sind mit Schiefer verkleidet. An einer Dachtraufe liegt eine Beschädigung vor, die gebäudebewohnende Fledermausarten grundsätzlich die Möglichkeit bietet, diese als Tagesversteck zu nutzen. Ansonsten waren die Dachbedeckungen, soweit ersichtlich, in einem intakten Zustand. Alle Bäume wurden im belaubten Zustand während der Ortsbegehung auf Astlöcher, Höhlungen, Ausfaltungen, Spechthöhlen etc. überprüft. Es konnten keine entsprechenden Strukturen mit einer Eignung für Fledermäuse und Höhlenbrüter festgestellt werden.

### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Das Planvorhaben geht nur mit sehr geringen Auswirkungen auf Biotopstrukturen einher. Überwiegend findet eine Neubebauung im Bereich bereits versiegelter Plätze, Stellplätze und Gebäude statt. Lediglich in den Randbereichen sind Eingriffe in Gebüschstrukturen und Einzelbäume unvermeidbar. So gehen kleinteilig Gebüsche zwischen den beiden Stellplatzanlagen verloren. Außerdem können die Hainbuchen im Südwesten nicht

erhalten werden. Im zentralen Teil des Plangebietes wird die Fällung einer älteren Linde erforderlich. Hinsichtlich der Platanen entlang des Brückenweges ist ein Erhalt aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt aktuell die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest. Die großkronigen Bäume westlich des Bürgerhauses Eich bleiben erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

Eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 kommt zu dem Ergebnis, dass von dem neuen Planungsrecht ein zusätzlicher Eingriff in Höhe eines Biotopwertdefizites von 6.609 Punkten ausgeht, welches über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen kompensiert wird (s. Kap. 2.4).

Hinsichtlich der Fauna wird in der Artenschutzprüfung Stufe I untersucht (UWEDO, 2018), ob das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren (hier: Rodung von Gehölzbeständen, Abriss und Neubau von Gebäuden etc.) bei den potenziell vorkommenden Arten artenschutzrechtliche Konflikte auslösen kann.

Demnach kann für die auf Messtischblattbasis aufgeführten Vogelarten eine Habitategnung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, so dass diese nicht weiter betrachtet werden. Dies begründet sich aus der mangelnden Eignung des Plangebietes für Waldarten und Altholzbewohner (keine Horste, Altnester oder Spechthöhlungen vorhanden), Offenlandarten, Gewässerarten, gebäudebewohnende Arten und störungsempfindliche Gehölz- und Gebüschbrüter. Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen. Da u. a. Sperber häufig Opfer von Vogelschlag an Glasflächen werden, ist bei der Realisierung der neuen Bebauung auf diesen Belang zu achten. Die aktuelle Planung sieht gläserne Arkadengänge in den Obergeschossen zwischen Gebäudeteilen vor. In diesem Bereich sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema in den Architektenentwürfen zu berücksichtigen.

Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten sind potenziell möglich. Potenziell kann das Vorhaben mit einem Quartierverlust und somit einer Zerstörung von Habitatbestandteilen im Rahmen der Gebäudeabrisse einhergehen. Gleichzeitig sind im Rahmen von Abrissarbeiten Tötungen von Individuen möglich. Da im Rahmen der Artenschutzvorprüfung auch übliche Vermeidungsmaßnahmen einbezogen werden, können artenschutzrechtliche Konflikte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die potenzielle Nutzung von Gebäuden als Fledermausquartier können Tötungen im Falle von Abrissarbeiten durch das händische Entfernen von Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände und der Schieferverkleidung im Bereich der Dachgauben vermieden werden. Grundsätzlich ist mit den Abbrucharbeiten möglichst im Winter in der Zeit zwischen 01. November und 31. März zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude maximal zwei Wochen vor Abrissbeginn gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen prüfen zu lassen (z. B. Ein- und Ausflugkontrolle, Kot-/Urinspuren, Fraßrest). Diese Maßnahmen sind wirksam um baubedingte Tötungen von vornherein ausschließen zu können.

Es kann bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme jedoch keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass umliegende Gebäude im städtischen Bereich ein Ausweichen ermöglichen und der Abriss der Gebäude im Plangebiet nicht zu einem essenziellen und dauerhaften Lebensraumverlust führt. Da die Fassaden weitgehend intakt sind und keine Einflugmöglichkeiten ins Innere vorliegen, kann ohnehin ein eher geringes Quartierpotenzial festgestellt werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein Gebäudeneubau stattfindet und somit neue Strukturen geschaffen werden, die gebäudebewohnenden Fledermäusen als potenzielle Quartiere zur Verfügung stehen.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Von der Planung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus. Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Entwicklungen des Biotoppotenzials im Plangebiet zu rechnen. Gegebenenfalls würde sich bei Nichtdurchführung das Potenzial für Gebäudebrüter und Fledermäuse durch eine zunehmende Alterung der Gebäude erhöhen. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

#### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 1,35 ha. Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche überwiegen bereits versiegelte Flächen. Der Großteil der Fläche wird als Parkplatz sowie für Veranstaltungen genutzt. Neben dem früheren Kinogebäude, welches heute als Supermarkt genutzt wird, befinden sich zwei Wohnhäuser und die Bürgerhäuser Eich (Nr. 6-8) innerhalb des Plangebietes. Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Parkplätze werden westlich durch die mit Gehölzen bewachsene Böschungskante zur tiefer gelegenen B 51 (Dellmannstraße) begrenzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist somit durch anthropogene Nutzungen überprägt und versiegelt, bzw. hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als verbraucht anzusehen. Lediglich im südwestlichen Bereich angrenzend zum Parkplatz befindet sich eine kleine Gehölzfläche, die Rahmen der Neuplanung überplant wird.

#### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Im Allgemeinen gehen Neuplanungen mit einem Flächenverlust / einer Flächeninanspruchnahme einher. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 führt allerdings überwiegend zu einer Umnutzung von Flächen im bebauten / versiegelten Bestand im Stadtkern von Wermelskirchen und geht nur sehr geringfügig mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des BauGB eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gehen von der Planung nicht aus. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche aus.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

#### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Die Böden im Geltungsbereich sind, wie beschrieben, in großen Teilen bereits bebaut bzw. durch anthropogene Nutzungen vorbelastet. Unversiegelte Bereiche finden sich lediglich in den Randbereichen, angrenzend zu den Parkplätzen wieder.

Der Bodenkarte NRW kann entnommen werden, dass im Plangebiet Typische Braunerden vorherrschen. Durch den hohen Anteil bereits versiegelter Flächen, kommt dem Boden keine Bedeutung zur Übernahme natürlicher Bodenfunktionen zu. Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.

#### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Wie bereits erläutert, geht die Planung nur von einer geringfügigen Neuversiegelung im südlichen Bereich aus. Eine Neuinanspruchnahme von Böden wird durch die geplante Bebauung im Innenbereich überwiegend verhindert. Bei Nichtdurchführung ist von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen. Erhebliche

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gehen von der eher geringfügigen Neuversiegelung nicht aus. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

#### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 500 m westlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Sengbachtalsperre“ - Zone III.

Daten zum Grundwasser werden dem Fachinformationssystem ELWAS des MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW entnommen. Demnach liegt der gesamte Untersuchungsraum im Bereich des Grundwasserkörpers „Rechtsrheinisches Schiefergebirge“ (Kennziffern 273\_07 und 273\_04). Der Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des mit Kennziffer 273\_07 gekennzeichneten Bereichs. Als hydrogeologische Besonderheiten werden in Auflockerungszonen und sandigen Partien z. T. mäßige Durchlässigkeiten benannt. Der Grundwasserabfluss ist überwiegend oberflächennah. Insgesamt wird die Durchlässigkeit mit gering bis sehr gering bewertet. Die Ergiebigkeit wird mit wenig ergiebig eingestuft.

Die überwiegend versiegelten Bereiche im Plangebiet haben keine Anreicherungsfunktion und sind als Vorbelastung für die Grundwasserneubildung zu bewerten. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können im Allgemeinen durch Neuversiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit einer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auftreten. Im Plangebiet sind die Böden bereits zu großen Teilen versiegelt und übernehmen keine Funktion für die Grundwasserneubildung. Wie bereits im vorherigen Kapitel zum Schutzgut Boden aufgeführt, bereitet die Planung in diesem Bereich eine eher geringfügige Neuversiegelung vor. Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht anzunehmen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist ebenfalls von keiner Änderung des Status Quo im Plangebiet auszugehen. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

### **2.1.6 Schutzgut Luft / Klima**

#### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Klimatische Vorbelastungen bestehen durch die westlich angrenzende B 51, den Verkehr innerhalb bzw. angrenzend zum Plangebiet und dem hohen Versiegelungsgrad, der zur lokalen Erhitzung der Fläche beiträgt. Das westlich der Bundesstraße angrenzende Waldgebiet ist von Bedeutung für die Frischluftproduktion und mindert diese Vorbelastung. Ebenfalls besitzen die Gehölze im Böschungsbereich eine Funktion für den thermischen und lufthygienischen Ausgleich und sind für die Frischluftproduktion von Bedeutung. Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

#### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft können von einer Erhöhung des Bebauungsgrades sowie einer Flächeninanspruchnahme von Gehölzen ausgehen. Überwiegend findet über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 eine städtebauliche Neuordnung statt. Im Bereich der rückwärtigen Parkplätze sind geringfügige Eingriffe in Gehölze und eine geringfügige Neuversiegelung erforderlich. Diese kleinteiligen Eingriffe sind nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft verbunden. Die

westlich der B 51 angrenzende große Waldfläche wird weiterhin für einen klimatischen und lufthygienischen Ausgleich sorgen. Zur Verminderung negativer klimatischer Effekte, wie eine Bildung von Wärmeinseln, setzt der Bebauungsplan eine extensive Begrünung von Flachdächern zu mindestens 20 % im Kerngebiet MK 2 fest. Hinsichtlich des Schutzgutes Luft / Klima ist bei Durchführung wie Nichtdurchführung der Planung mit keinen wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand und von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima aus.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

#### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Das nähere östliche und südliche Umfeld des Plangebietes wird durch den historisch gewachsenen Stadtkern von Wermelskirchen mit ortstypischer Schieferverkleidung der Fassaden geprägt. Diese typischen Merkmale finden sich auch innerhalb des Plangebietes im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhäuser Eich wieder. Die weiteren baulichen Anlagen und Parkplätze haben lediglich eine geringe Bedeutung für das Ortsbild.

Aktuell übernehmen die Platanenreihe am Brückenweg, die kleine Platzeinfassung bestehend aus Kugelahorn sowie drei große Linden am Bürgerhaus Eich eine belebende und gliedernde Wirkung ein. Als markanter Einzelbaum befindet sich zudem auf der Rückseite des Supermarktes eine alte Linde. Dem westlich angrenzenden Gehölzbestand im Böschungsbereich kommt eine hohe Bedeutung als Pufferbereich bzw. zur Abschirmung zur B 51 zu.

#### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Loches-Platzes. Die unter Denkmalschutz stehenden Bürgerhäuser (Eich 6/8), sowie die angrenzenden prägenden Linden werden in die Gesamtkonzeption integriert. Hinsichtlich der straßenbegleitende Platanenreihe ist ein Erhalt aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest. Die Linde auf der Rückseite des Supermarktes kann aufgrund des neuen Bebauungskonzeptes nicht erhalten werden. Die hochwertigen und ortsbildprägenden Strukturen bleiben bei Realisierung der Planung entweder erhalten oder werden vor Ort durch Anpflanzungen wiederhergestellt, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden sind. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Entwicklungen des Ortsbildes im Plangebiet zu erwarten. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

### **2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Derzeitiger Umweltzustand (Bestandsaufnahme)

Im Plangebiet sind die zwei zusammenhängenden Gebäude Eich 6/8 als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Wermelskirchen eingetragen. Kulturgüter die im Zusammenhang mit einer archäologischen Bedeutung zu sehen sind (Bodendenkmäler), liegen nachzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Zu den Sachgütern im Plangebiet zählen alle Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie vorhandene Gas-, Wasser-, Telekommunikations- und Stromleitungen sowie die bestehende Verkehrsinfrastruktur des Plangebietes.

#### Entwicklung des Umweltzustandes (Auswirkungsprognose)

Bei Durchführung wie bei Nichtdurchführung der Planung ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter auszugehen. Die Bedeutung der denkmalgeschützten Gebäude

Eich 6/8 und ihr äußeres Erscheinungsbild bleiben im Zusammenhang mit der Planung unberührt. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus.

## **2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. So weisen zum Beispiel die Gehölze eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, für das Landschaftsbild / Stadtbild und das Klima auf. Gleichzeitig bestehen Wechselwirkungen zwischen der klimatischen und lufthygienischen Situation und der menschlichen Gesundheit.

Derartige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern wurden im Rahmen der Bestandsanalyse und Bewertung jeweils berücksichtigt und in die Gesamtbewertung der Belange des Umweltschutzes einbezogen.

Erhebliche Umweltauswirkungen bzw. sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern oder spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten.

## **2.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Gemäß Anlage 1 BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind im Umfeld / in Wermelskirchen keine weiteren Planungen vorhanden / bekannt, von denen Wirkungen auf den betroffenen Planungsraum ausgehen. Erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete liegen nicht vor.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum soll demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung haben. Die Planung des Kerngebietes im bereits überwiegend bebauten bzw. versiegelten Innenstadtbereich von Wermelskirchen entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, was zur Vermeidung vollständig neuer Eingriffe im Außenbereich beiträgt.

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgelistet, die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Wermelskirchen berücksichtigt werden. Hierbei wird zwischen allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und Maßnahmen resultierend aus den Fachgutachten unterschieden.

### **Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung sowie Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes (UWEDO, 2018)**

- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Eich 6/8 und der umliegenden Platzflächen mit Aufenthaltsqualität und einer Bedeutung für das Ortsbild,

- Erhalt von Gehölzen angrenzend an das Gebäude Eich 6/8 bzw. Neuanpflanzung im Bereich des Brückenweges,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung im Bereich des Kerngebietes MK 2 auf mindestens 20 % der Dachflächen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses sowie Verminderung von Wärmeinseleffekten hinsichtlich des Kleinklimas,
- Händische Demontage der Schieferverkleidungen im Bereich der Dachgauben und Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände,
- Beginn der Abbrucharbeiten der betroffenen Gebäude vom 01.11. bis 31.03.,
- Alternativ, soweit ein Beginn der Abbrucharbeiten vom 01.04. bis 31.10. erforderlich wird, sind betroffene Gebäude maximal zwei Wochen zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/ ggf. auch Urinspuren und Fraßreste sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abubrechen und alle betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier 02202-13 6798) aufzunehmen.,
- Berücksichtigung der Belange zum Vogelschutz an Glas im Bereich der gläsernen Arkadengänge im Obergeschoss,
- Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt.

#### **Maßnahmen gem. Schallgutachten (DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019):**

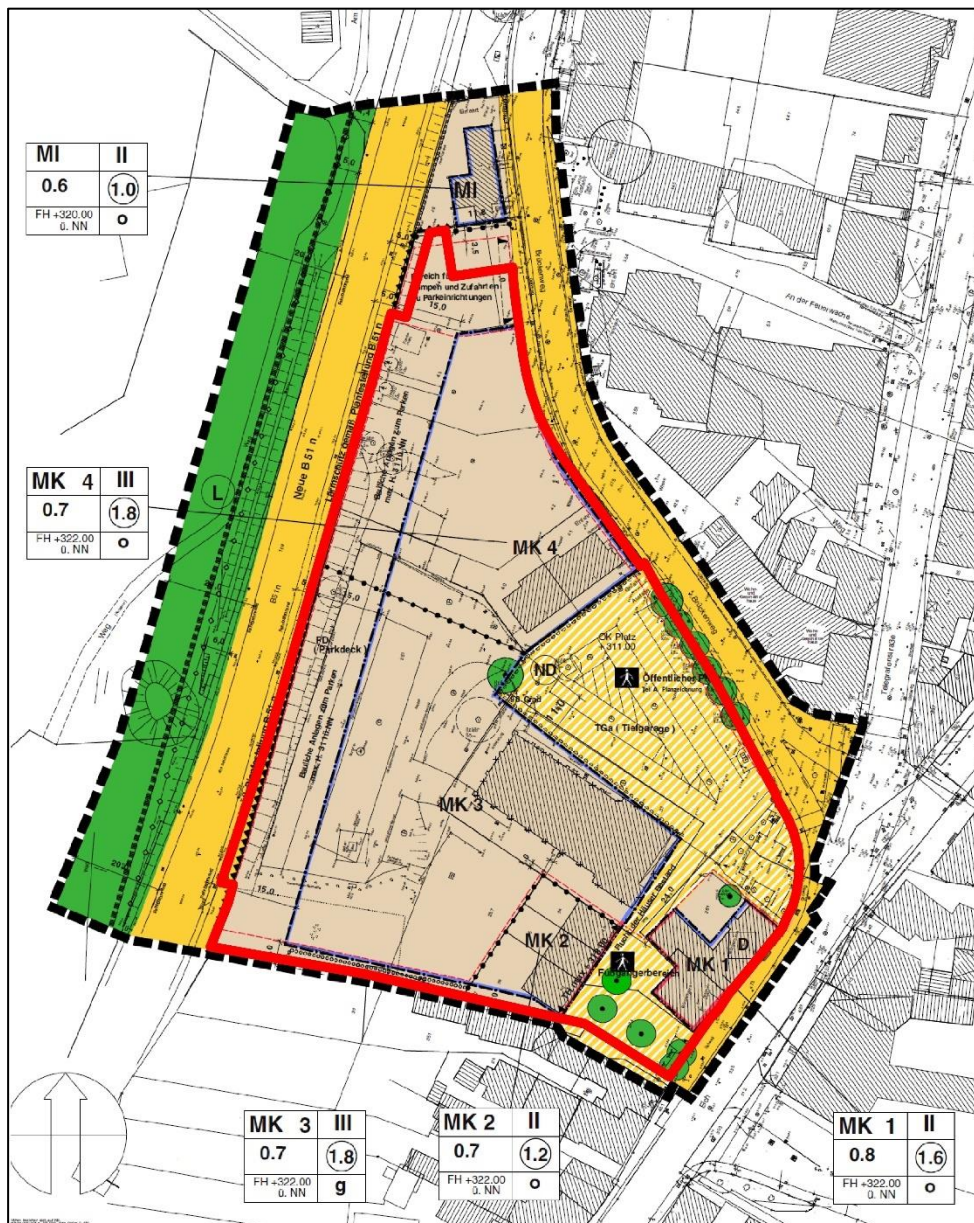
- Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zu Betriebszeiten von Anlieferverkehr und Nutzung der Pkw-Stellplätze aufgeführt. Um die Geräuschimmissionen während der Be-/Entladetätigkeiten zu mindern, ist die Errichtung einer 50 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand parallel zur Bundesstraße erforderlich.
- An den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen,
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht nicht.

#### **Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich**

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Diese werden im § 1a BauGB geregelt. Gemäß Abs. 3 Satz 1 sind die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ist es im vorliegenden Fall ausreichend im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 (bereits zulässige Eingriffe) mit den geplanten Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 gegenüberzustellen und auszuwerten, ob die Änderungen zusätzliche Eingriffe ermöglichen.

Zur Gegenüberstellung der möglichen Eingriffe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 werden zunächst die Flächengrößen der Baufelder, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), der daraus resultierende maximale Versiegelungsgrad (überbaubare Grundstücksfläche) und die übrige Flächengröße, die zur Eingrünung genutzt werden kann, angegeben (s. Tab. 3). Die Flächenangaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 beziehen sich nur auf die Flächen, die vom neuen B-Plan Nr. 88 überplant werden (s. Abb. 3). Die übrigen Plandarstellungen werden nicht berührt.



**Abbildung 3: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 (rote Umgrenzung)**

Bei der nachfolgenden Gegenüberstellung der Nutzungsart und Flächenangaben wurde die textliche Festsetzung 5.1 des Bebauungsplanes Nr. 88 zur extensiven Dachbegrünung von mindestens 20 % der Dachflächen im Kerngebiet MK 2 berücksichtigt.

**Tabelle 3: Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 70 mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 88**

Bebauungsplan Nr. 70 (Ausschnitt)		Bebauungsplan Nr. 88	
Nutzungsart	Fläche	Nutzungsart	Fläche
Kerngebiet (MK 1) (GRZ 0,8)	588 m²	Kerngebiet (MK 1) (GRZ 1,0)	500 m²
überbaubare Grundstücksfläche	470 m²	überbaubare Grundstücksfläche	500 m²
zu begrünende Grundstücksfläche	118 m²	zu begrünende Grundstücksfläche	0 m²
Kerngebiet (MK 2, 3 und 4) (GRZ 0,7)	9.738 m²	Kerngebiet (MK 2) (GRZ 1,0)	11.141 m²
überbaubare Grundstücksfläche	6.817 m²	überbaubare Grundstücksfläche (Fläche abzüglich extensiver Dachbegrünung)	11.141 m² (9.983 m²)
		extensive Dachbegrünung auf 20 % der Dachflächen	(1.158 m²)
zu begrünende Grundstücksfläche	2.921 m²	zu begrünende Grundstücksfläche	0 m²
		Kerngebiet (MK 3) (GRZ 0,8)	649 m²
		überbaubare Grundstücksfläche	519 m²
		zu begrünende Grundstücksfläche	130 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung (Öffentlicher Platz)	3.055 m²	Verkehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung (Öffentlicher Platz)	1.253 m²
Fläche zur Anpflanzung	162 m²	Fläche zur Anpflanzung	0 m²
Anzahl zu erhaltender Bäume	13 Stk.	Anzahl zu erhaltender / anzupflanzender Bäume	9 Stk.
<b>Summe</b>	<b>13.543 m²</b>		<b>13.543 m²</b>

Zur Ermittlung des ggf. erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt eine Zuweisung von Planungsbiotypen und Biotopwerten gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV (2008) (s. Tab. 4). Den oben ermittelten Flächennutzungen wird im Folgenden ein Biotyp und Wert zugeordnet (sortiert nach Biotypencode). In einem zweiten Schritt werden die Werte mit den jeweiligen Flächen multipliziert und damit der Gesamtflächenwert ermittelt (s. Tab. 5 bis 7).

Sofern ein Defizit ermittelt wird, bereitet der neue B-Plan Nr. 88 eine umfangreichere Bebauung vor, als der rechtskräftige B-Plan Nr. 70 und es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Geht die Gegenüberstellung mit einem Punkteüberschuss einher, so kann im Ergebnis festgestellt werden, dass der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 88 zu einer Verbesserung des Planungsstandes führt und somit keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

**Tabelle 4: Zuweisung von Biotoptypen und Biotopwerten zu den Flächennutzungen**

Code	Biotoptyp	Nutzungsart	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	überbaubare Grundstücksfläche	0
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Platz)	
4.1	Extensive Dachbegrünung	extensive Dachbegrünung auf 20 % der Dachflächen	0,5
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	zu begrünende Grundstücksfläche	2
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	Fläche zur Anpflanzung	5
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	zu erhaltende / anzupflanzende Bäume	5

**Tabelle 5: Bilanzierung rechtskräftiger B-Plan Nr. 70 (Ausgangszustand)**

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtflächenwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc. (überbaubare Grundstücksfläche MK 1 bis 4, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	10.342	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker (zu begrünende Grundstücksfläche)	3.039	2	6.078
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ (Fläche zur Anpflanzung)	162	5	810
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (zu erhaltende Bäume) 13 Stk. im Ø 6 m Kronendurchmesser = ca. 28 m² Kronentraufbereich	364	5	1.820
<b>Summe</b>		<b>13.543 (ohne Einzelbäume)</b>		<b>8.708</b>

**Tabelle 6: Bilanzierung in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 88 (Planungszustand)**

Code	Biototyp	Fläche (m²)	Grundwert P	Gesamtflächenwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, enfugiges Pflaster, Mauern etc. (überbaubare Grundstücksfläche MK 1 bis 3 (abzüglich Flächen für extensive Dachbegrünung), Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	12.255	0	0
4.1	Extensive Dachbegrünung (auf 20 % der Dachflächen des MK 2)	1.158	0,5	579
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbe-gebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker (zu begrünende Grundstücksfläche)	130	2	260
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (zu erhaltende / anzupflanzende Bäume) 9 Stk. im $\varnothing$ 6 m Kronendurchmesser = ca. 28 m² Kronentraufbereich	252	5	1.260
<b>Summe</b>		<b>13.543 (ohne Einzelbäume)</b>		<b>2.099</b>

**Tabelle 7: Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand**

	2.099 Biotopwertpunkte im Planungszustand (Tab. 6)
	8.708 Biotopwertpunkte im Ausgangszustand (Tab. 5)
<b>Differenz</b>	<b>- 6.609 Biotopwertpunkte</b>

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (B-Plan Nr. 70) mit dem Planungszustand (B-Plan Nr. 88) entsteht bei Umsetzung der Planung ein **Defizit von 6.609 Biotopwertpunkten**, dass über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen ausgeglichen wird.

## 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl

Die Standortwahl entspricht der Zielsetzung des BauGB einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Planung des Kerngebietes im Bereich des bereits baulich genutzten bzw. überwiegend versiegelten Standortes entspricht diesen Zielsetzungen, so dass sich eine Betrachtung von Alternativstandorten nicht aufdrängt und nicht durchgeführt wurde. Die Planung ist außerdem mit den Zielen übergeordneter Planungsebenen wie dem Regionalplan und Flächennutzungsplan vereinbar und trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen. Da die

Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einhergeht, ist eine vertiefende Prüfung von anderweitigen Planungsalternativen nicht erforderlich.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Zunächst wird der gegenwärtige Umweltzustand verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. In Abhängigkeit von den Vorbelastungen und der Bestandsbewertung erfolgt eine verbal-argumentative Ermittlung der erheblichen Auswirkungen durch die Planung. Dabei werden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Bei Bedarf werden Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gegeben.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen wurden die im Kapitel 2. aufgelisteten Datengrundlagen ausgewertet.

Zum jetzigen Planungsstand sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Umweltauswirkungen gehen von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 unter Berücksichtigung des aktuell bereits anthropogen vorbelasteten bzw. überprägten Plangebietes sowie der bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 nicht aus.

Eine geplante Überwachung eventueller Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter ist nicht bekannt. Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) wird jedoch eine Überprüfung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und der Umsetzung von Vorgaben, wie der Dachbegrünung und von Anpflanzungen, empfohlen. Zweck des Monitorings ist zu überprüfen, ob sich die erheblichen Umweltauswirkungen in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt wurden.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Wermelskirchen plant, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ aufzustellen. Die Volksbank-Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH plant, den Bereich Loches-Platz neu zu gestalten und zu bebauen. Die Planung beinhaltet einen Supermarkt (Vollsortimenter), einen Lebensmitteldiscounter, die Realisierung von ergänzenden kleinen Shops sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den oberen Geschossen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westlich verlaufende B 51 an und wird derzeit und zukünftig über den östlich an das Plangebiet angrenzenden Brückenweg erschlossen. Als Planung bzw. Plangebiet wird im Folgenden immer der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 bezeichnet, da dieser der Realisierung einer Neubebauung dient und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Schutzgüter zu bewerten ist.

Der seit dem Jahr 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ baut auf den Planzielen des 1998 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs „Wermelskirchen Innenstadt“ auf. Entlang einer öffentlichen Platzfläche war die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe gewünscht; die Verkaufsfläche pro Betrieb wurde durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 400 m<sup>2</sup> beschränkt. In den Folgejahren zogen sich mehrere Lebensmittelanbieter (u. a. Kaufpark, Aldi und Plus) aus der Innenstadt zurück, sodass lediglich der Norma-Markt mit ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Zentrum der Stadt Wermelskirchen verblieb. Um die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wurde nun angedacht, einen Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. ergänzt durch einen Discounter, auf dem Loches-Platz unterzubringen. Dies war jedoch auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht möglich. Um die neue Planung zu realisieren, muss parallel zur Aufstellung des neuen, Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 aufgehoben werden.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Ergebnisse anderer Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehr, Schall) werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen. Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ sieht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) vor. Erschlossen wird das Plangebiet von dem nordöstlich angrenzenden Brückenweg. Zum Brückenweg hin, wird eine Stellplatzanlage vorgesehen, die sich auch multifunktional, z. B. als Kirmesplatz, nutzen lässt. Das Hauptgebäude, welches später Supermärkte, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen beinhalten wird, nimmt den rückwärtigen Teil des Loches-Platzes vollständig ein. Außerdem ist im nördlichen Teil ein Baufeld für ein kleineres Einzelgebäude vorgesehen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Südosten des Plangebietes wird erhalten und entsprechend seines Bestandes festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das denkmalgeschützte Gebäude (MK 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 2,0. Die Baugrenzen bzw. Baulinien orientieren sich am baulichen Bestand und sichern diesen dauerhaft. Für die geplanten Neubauten (MK 2 und MK 3) liegt die GRZ bei 1,0 bzw. 0,8 und die GFZ bei 3,0 bzw. 2,4.

Das Plangebiet ist durch Parkplätze sowie die bestehenden Gebäude bereits überwiegend versiegelt. Neben dem früheren Kinogebäude, welches heute als Supermarkt genutzt wird, befinden sich zwei Wohnhäuser und die ehemaligen Bürgerhäuser Eich (Nr. 6-8) innerhalb des Plangebietes. Die östlichen Parkplätze am Supermarkt sind durch eine Platanenreihe angrenzend zum Brückenweg eingefasst. Vorgelagert zu den Bürgerhäusern Eich befindet sich ein kleiner mit Linden umschlossener Platzbereich. Weiterhin befinden sich auf der Gebäuderückseite zwei große Linden. Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Parkplätze werden westlich durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschungskante (u. a. Hainbuche, Salweide, Spitzahorn, Bergahorn, Fichte, Esche, Hasel, Japanischer Staudenknöterich) zur tiefer gelegenen B 51 (Dellmannstraße) begrenzt. Im Südwesten schließen weitere Gehölzbestände (Hainbuchen) an. Teilweise sind deutliche Baumschädigungen erkennbar. Als markanter Einzelbaum befindet sich auf der Rückseite des ehemaligen Kinos eine alte Linde.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 führt überwiegend zu einer Umnutzung von Flächen im bebauten / versiegelten Bestand im Stadtkern von Wermelskirchen und geht nur sehr geringfügig mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des BauGB eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Das Planvorhaben geht nur mit sehr geringen Auswirkungen auf Biotopstrukturen einher. Überwiegend findet eine Neubebauung im Bereich bereits versiegelter Plätze, Stellplätze und Gebäude statt. Lediglich in den Randbereichen sind Eingriffe in Gebüschstrukturen und Einzelbäume unvermeidbar. So gehen kleinteilig Gebüsche zwischen den beiden Stellplatzanlagen verloren. Außerdem können die Hainbuchen im Südwesten nicht erhalten werden. Im zentralen Teil des Plangebietes wird die Fällung einer älteren Linde erforderlich. Ein Erhalt der Platanen entlang des Brückenweges ist aufgrund der Anpassung der Höhenverhältnisse nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die Neuanpflanzung von fünf Bäumen entlang des Brückenweges fest. Die großkronigen Bäume westlich des Bürgerhauses Eich bleiben erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

Die Artenschutzprüfung Stufe I (UWEDO 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden und eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht eintritt. Es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen wurde durch die DEKRA AUTOMOBIL GmbH (2019) eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in welcher die zu erwartenden Beurteilungspegel durch die geplanten und umliegenden gewerblichen Nutzungen gemäß TA Lärm ermittelt und mit den Immissionsschutzwerten und maximal zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum verglichen wurden. Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie Regelungen zu Betriebszeiten von Anlieferverkehr und Nutzung der Pkw-Stellplätze aufgeführt. Um die Geräuschimmissionen während der Be-/Entladetätigkeiten zu mindern, ist die Errichtung einer 50 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand parallel zur Bundesstraße erforderlich. Für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorgeschlagen, dass an den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Weiterhin ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht nicht.

Insgesamt gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 kommt zu dem Ergebnis, dass von dem neuen Planungsrecht ein zusätzlicher Eingriff in Höhe eines Biotopwertdefizites von 6.609 Punkten ausgeht, welches über das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen kompensiert wird. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

## 4. Literatur- und Quellenverzeichnis

### Gesetze, Richtlinien, Normen

**BAUGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BNATSCHG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**LNATSCHG NRW** - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 933)

### Fachliteratur und projektbezogene Literatur

**BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2001** - Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln).

**GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004** - Karte der schutzwürdigen Böden in NRW.

**STADT WERMELSKIRCHEN 1992** - Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen.

**STADT WERMELSKIRCHEN 2019** - Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“, Begründung.

**UWEDO - UMWELTPLANUNG DORTMUND 2018** - Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) „Bebauungsplan Loches-Platz in Wermelskirchen“.

**ISAPLAN INGENIEUR GMBH 2019** - Verkehrliche Stellungnahme, Neuentwicklung Loches-Platz in Wermelskirchen.

**DEKRA AUTOMOBIL GmbH 2019** - Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG.

### Internetseiten

**LANUV 2017/2018** - Fachinformationssystem (FIS) und @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz mit Angaben über Schutzgebiete, Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, und Fundortkataster planungsrelevanter Arten, etc. (<http://www.lanuv.nrw.de/service/infosysteme.htm>).

**TIM-ONLINE 2017/2018** - Topographisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen, des Landes NRW mit Angaben zur Bodenkarte und Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (<http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/nutzung/index.html>).

**UVO 2017/2018** - NRW Umweltdaten vor Ort, des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen mit Angaben zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten etc. (<http://www.uvo.nrw.de/>).

**ELWAS 2017/2018** - Fachinformationssystem „elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW“, des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen mit Angaben zu Grundwasser und Oberflächengewässer, (<http://www.elwasweb.nrw.de>).