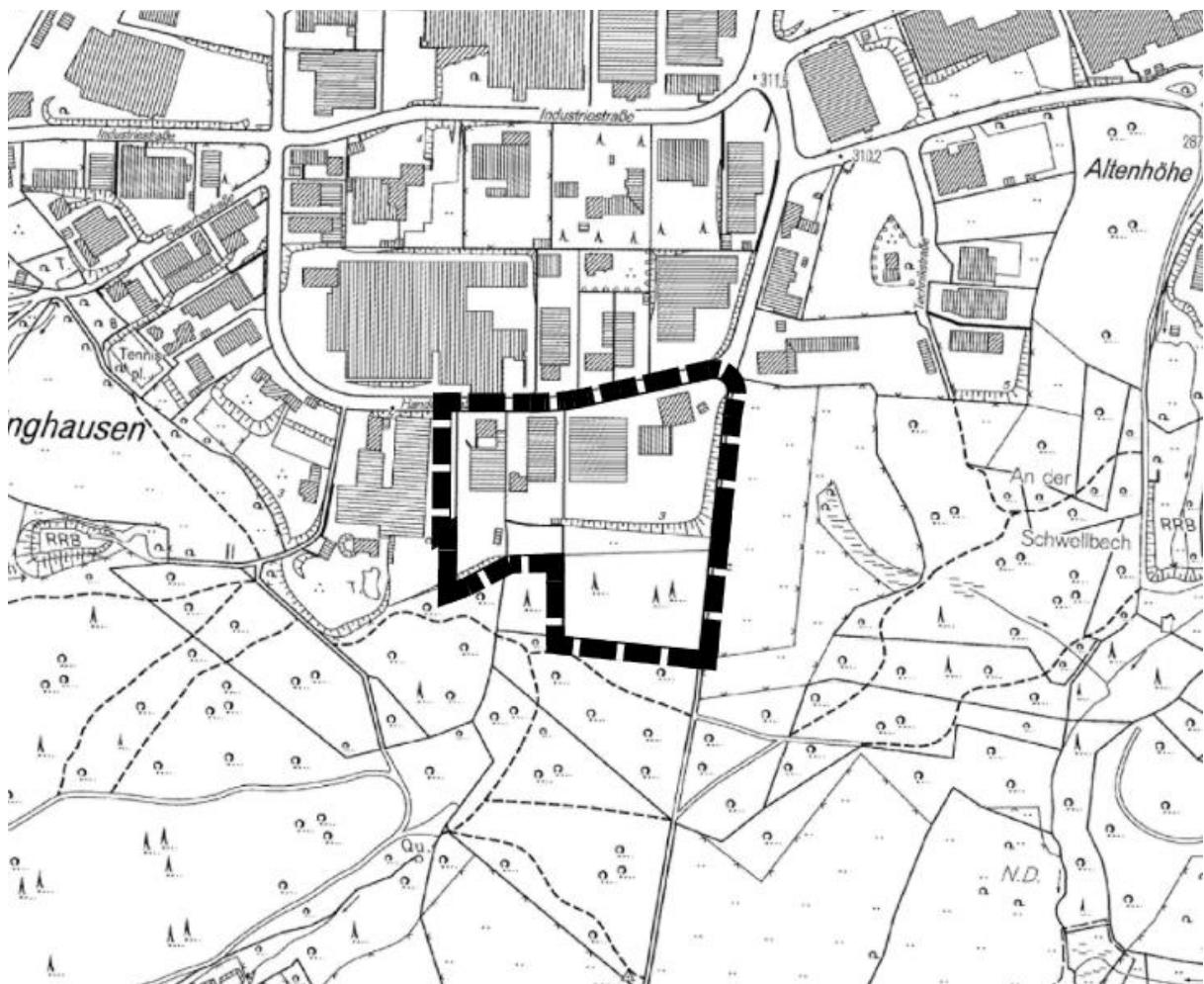


## STADT WERMELSKIRCHEN

### 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 ~~– Entwurf~~ „INDUSTRIEGBIET ELBRINGHAUSEN“

## BEGRÜNDUNG



© Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2022

#### TEIL 1: Allgemeiner Teil

Stand: 03.11.2022, ergänzt im Juli 2023

*Änderungen nach Offenlage, rot und kursiv*

Erarbeitet durch:

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31  
50939 Köln

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1: Allgemeiner Teil**

1	Ausgangssituation .....	5
2	Planerfordernis .....	5
3	Verfahren .....	6
3.1	Aufstellungsbeschluss im Jahr 2007 und frühzeitige Beteiligung im Jahr 2009.....	6
3.2	Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019 .....	7
3.3	Aufstellungsbeschluss im Jahr 2020 und erneute frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2021.....	7
3.4	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss im Jahr 2022 .....	8
4	Räumlicher Geltungsbereich – Stand Offenlage.....	9
5	Planungsrecht / Fachplanungen .....	11
5.1	Bebauungsplan Nr. 20 „Industriegebiet Elbringhausen“.....	11
5.2	Flächennutzungsplan .....	11
5.3	Landschaftsplan .....	13
5.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	14
6	Planinhalte .....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.3	Private Grünfläche .....	16
6.4	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	16
6.5	Gestalterische Festsetzungen .....	16

7	Umweltbelange .....	16
7.1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	16
7.1.1	Waldersatzflächen.....	17
7.1.2	Inanspruchnahme des Ökokontos des Rheinisch-Bergischen-Kreises .....	17
7.2	Artenschutz .....	17
7.3	Altlasten und altlastverdächtige Flächen .....	18
8	Technische Ver- und Entsorgung .....	18
9	Hinweise .....	19
9.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches .....	19
9.2	Umweltfachliche Hinweise.....	19
9.3	Bodendenkmäler .....	20
9.4	Kampfmittel .....	20
9.5	Niederschlagswasserbeseitigung .....	20

## **TEIL 2: Umweltbericht**

## **Verwendete Fachgutachten und Planungen**

### **HAACKEN Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur, Solingen:**

Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), , Stand: 16.03.2021 mit Nachtrag zur Rotmilan-Kontrolle vom 22.07.2022

### **HAACKEN Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur, Solingen:**

Landschaftspflegerischer Begleitplan (einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) – Entwurf, Stand: 19.09.2022

### **Büro Fülling Beratende Geologen GmbH (2018):**

Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 9, Flurstück 343, Stand: 12.06.2018

### **Büro Fülling Beratende Geologen GmbH (2020):**

Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 9, Flurstück 376, Stand: 15.10.2020

### **Büro Fülling Beratende Geologen GmbH (2021):**

Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 9, Flurstück 343, Stand: 04.10.2021

*Hinweis: entspricht Anlage 4 zum Fachgutachten des Ingenieurbüros Gohl GmbH*

### **Büro Fülling Beratende Geologen GmbH (2022):**

Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser – Hydrogeologisches Gutachten | Handelsstraße 18, 42929 Wermelskirchen, Stand: 23.06.2022

*Hinweis: entspricht Anlage 3 zum Fachgutachten des Ingenieurbüros Gohl GmbH*

### **Ingenieurbüro Gohl GmbH:**

Regenwasserbeseitigung des Grundstücks Handelsstraße 18, 42929 Wermelskirchen, Flur 9, Flurstücke 280, 342, 343, 377. Ergänzender Erläuterungsbericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, 02.08.2022 mit Anlagen 1 - 6

## **Teil 1: Allgemeiner Teil**

### **1 Ausgangssituation**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind entlang der Handelsstraße in einer Tiefe von rd. 50 m mit Gewerbegebauten (Dachdecker, Baumaschinenverleih) und Betriebswohnungen bebaut und auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend als Lager- und Stellflächen, teilweise auch als private Grünflächen genutzt.

Die bereits gewerblich genutzten Flächen schließen mit Böschungen zum südlich angrenzenden Wald ab. Im westlichen Bereich wurde zwischen 2003 und 2007 der gewerblich genutzte Bereich bereits in den Wald hinein erweitert.

Zum angrenzenden Wald halten die vorhandenen baulichen Anlagen einen Mindestabstand von ca. 30 m ein. Im Erweiterungsbereich (Flurstücke 376 und 377) stockt ein vom Borkenkäfer stark befallener, absterbender beziehungsweise bereits abgestorbener Fichtenbestand. Auf dem Flurstück 377 wurde er bereits gefällt. Außerhalb des Erweiterungsbereiches stellt sich der Waldbestand als älterer Hallenbuchenwald mit viel Ilex im Unterstand dar. Nur am Weg im Osten befindet sich eine jüngere Laubholzaufforstung.

Das Gelände fällt Richtung Südwesten ab. Das Flurstück 376 und die westlichen Teile des Flurstücks 377 liegen im Einzugsbereich einer Quellmulde des im Bereich des ehemaligen Staubeckens Kovalsberg in den Eifgen mündenden Nebenbaches. Der Quellaustritt liegt etwa 74 Meter südwestlich unterhalb des Erweiterungsbereiches.

### **2 Planerfordernis**

Die vorhandenen Betriebe wollen sich nach Süden erweitern. Geplant ist die Errichtung einer Halle mit den Außenmaßen von ca. 40 m x 70 m im östlichen Teilbereich. Im westlichen Teilbereich werden bereits baulich in Anspruch genommene Flächen in die überbaubaren Flächen integriert und so auch Möglichkeiten für die Erweiterung vorhandener Hallen (Hallenerweiterung ca. 20 m x 15 m) geschaffen. Die überbaubaren Flächen sollen entsprechend Richtung Süden erweitert werden. Sie umfassen die bisher gewerblich genutzten Stell- und Lagerplätze sowie die Erweiterungsflächen für die geplanten Hallen.

**Abb. 1:** *Geplante Erweiterung (rot) Handelsstraße 14 und 18 (Stand Juli 2022):*



### 3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren für die 2. Änderung und Ergänzung wird im Normalverfahren durchgeführt. Am 19.12.2018 wurde ein städtebaulicher Leistungsvertrag zwischen den Grundstückseigentümern, die durch die Planung begünstigt sind, und der Stadt Wermelskirchen geschlossen. Ziel ist das Schaffen von Planrecht für gewerbliche Nutzungen.

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss im Jahr 2007 und frühzeitige Beteiligungen im Jahr 2009

Der Rat der Stadt hatte bereits in seiner Sitzung vom 10.12.2007 (RAT/1189/2007) die Einleitung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Industriegebiet Elbringhausen" sowie der damit im Parallelverfahren durchzuführenden 31. FNP-Änderung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer öffentlichen Auslegung vom 07. September bis zum 09. Oktober 2009 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und mit Schreiben vom 04.09.2009 zur Abgabe Ihrer Stellungnahme bis zum 09.10.2009 aufgefordert.

Die Geltungsbereiche bezogen hier auch Flächen östlich des Wirtschaftsweges ein.

Nach Insolvenzanmeldung eines im Plangebiet ansässigen Speditionsunternehmens und wechselnden Besitzverhältnissen ruhte das Verfahren.

### **3.2 Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019**

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 beschlossen, die Geltungsbereiche der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 sowie der 31. Änderung des Flächennutzungsplans zu ändern und die Aufstellungsbeschlüsse zu erneuern, da seit dem ersten Aufstellungsbeschluss über 10 Jahre vergangen sind, und die Verfahren einzuleiten.

Die Flächen östlich des Wirtschaftsweges sind nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanverfahren.

### **3.3 Aufstellungsbeschluss im Jahr 2020 und erneute frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2021**

Um die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands und die rückwärtige Erweiterung der Bebauung auch auf den Betriebsgrundstücken Handelsstraße 14 und 16 zu sichern, wurde der Geltungsbereich Richtung Westen erweitert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 "Industriegebiet Elbringhausen" schließt nunmehr alle Flächen mit ein, die von den geplanten Bauvorhaben betroffen sind:

- die bereits baulich genutzten Betriebsgrundstücke innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 20 "Industriegebiet Elbringhausen" im Bereich der Betriebsgrundstücke mit den Adressen 14 - 18
- und
- die geplanten Erweiterungsflächen für eine weitere Bebauung für die Betriebsgrundstücke Handelsstraße 14 und 18.

Um an den Geltungsbereich bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.20 "Industriegebiet Elbringhausen" (in Kraft seit 1978) anzuschließen zu können, ist es des Weiteren erforderlich, einen 4,5 m breiten Streifen parallel zu den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 622 und 688 /Flur 8 bzw. des Baugrundstücks mit der Adresse Handelsstraße Nr. 12 miteinzubeziehen.

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 sich erneut geändert hat, wurde der Beschluss zur Aufstellung / Einleitung des Verfahrens am 14.12.2020 durch den Haupt- und Finanzausschuss erneut gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 22.03.2021 bis zum 26.04.2021. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2021 frühzeitig am Aufstellungsverfahren beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 26.04.2021 eingeräumt.

*Es wurden von insgesamt neun Behörden und drei städtischen Ämtern Stellungnahmen vorgetragen, insbesondere zu folgenden Themen:*

- *Beeinträchtigung der Quellmulde: Das westliche Flurstück und die westlichen Teile des östlichen Flurstückes sind Bestandteil der Quellmulde des im Bereich des ehemaligen Staubeckens Kovalsberg in den Eifgen mündenden Nebenbaches. Der Quellaustritt liegt etwa 74 Meter südlich unterhalb des Erweiterungsbereiches. Die Planung führt zu erheblichen Anschüttungen, vor allem im Bereich der Quellmulde. Vor allem die weitgehende Verfüllung des Quellmuldenkopfes ist kritisch zu beurteilen. Die untere Naturschutzbehörde regt an, auf die Erweiterung des Gewerbegebietes zu verzichten oder zumindestens deutlich auf die flach geneigteren Flächen im Osten außerhalb der Quellmulde zu reduzieren.*
- *Verlust von Waldflächen: Die Flächen im Plangebiet verlieren ihre Funktionen im Naturhaushalt und als Lebensraum vollständig. Durch die bauliche Inanspruchnahme sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie durch zu erwartende Lärm- und Lichtemissionen auf die Fauna der angrenzenden Waldbereiche zu erwarten. Durch einen zu geringen Waldabstand sind weitere Waldverluste zu erwarten. Weiterhin wird mit der Erweiterung der bisherige Siedlungsabschluss nach Süden aufgebrochen und eine negative Vorbildwirkung, insbesondere für die westlich angrenzenden Waldflächen geschaffen. Bedenken gegen die noch unzureichende Beschreibung der notwendigen Ersatzaufforstungen*
- *Konflikte zu Zielen des Landschaftsschutzes: Die Planung steht in Konflikt mit dem Entwicklungsziel 1 in Verbindung mit dem Entwicklungsteilziel 1.1 Erhaltung und Entwicklung von Gewässersystemen mit Auenlandschaft, in den Hangbereichen und Siefentälern zur „Großen Dhünntalsperre“, (Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Laubwäldern sowie Mischwaldbeständen sowie von Landschaftsräumen mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräumen, sowie von Gebieten mit seltenen Böden und als bedeutsamer Biotopverbundraum) sowie den Schutzzieelen des Landschaftsschutzgebietes WK\_2.2-07 „Seitentäler des Eifgenbaches mit Laubwäldern an den Hängen“.*
- *Kritik an der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Für das Schutzgut Boden ist eine Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage des „Bewertungsverfahrens Boden Modell Oberberg“ durchzuführen.*
- *Potentielle Betroffenheit von Greifvögeln: Aus der ASP geht nicht hervor, ob Greifvogelhorste in der Umgebung, also auch außerhalb des Geltungsbereiches, überprüft wurden.*
- *Erfordernis eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der Aspekte zur Bewertung und Behandlung des Niederschlagswassers der Verkehrs- und Hofflächen nach Trennerlass NRW, der Altlastenproblematik und der Starkregenvorsorge*

### **3.4 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss im Jahr 2022**

Insbesondere aufgrund der Hinweise des Rheinisch-Bergischen Kreises mit Bezug auf die Betroffenheit einer Quellmulde im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (im Jahr 2021) wurde die Planung erneut überarbeitet. Im Ergebnis wird auf die bauliche Inanspruchnahme von Waldflächen im südwestlichen Bereich des Flurstücks 376 verzichtet, so dass der Geltungsbereich hier entsprechend reduziert wird.

~~Es ist vorgesehen, dass der~~ Der Rat der Stadt Wermelskirchen in seiner Sitzung am 12.12.2022 ~~beschlossen erneut beschließt~~, die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung mit dem reduzierten Geltungsbereich aufzustellen. In der gleichen Sitzung ~~wurde soll~~ der Offenlagebeschluss gefasst ~~werden~~.

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet sowie eine ergänzende öffentliche Auslegung vom 06.03.2023 bis zum 06.04.2023. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.*

*Es wurde keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgetragen.*

*Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 06.03.2023 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 06.04.2023 eingeräumt.*

*Es wurden von insgesamt 11 Behörden und drei städtischen Ämtern Stellungnahmen vorge tragen, insbesondere zu folgenden Themen:*

- *Verlust von Waldflächen: Die Flächen im Plangebiet verlieren ihre Funktionen im Naturhaushalt und als Lebensraum vollständig. Durch die bauliche Inanspruchnahme sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie durch zu erwartende Lärm- und Lichtemissionen auf die Fauna der angrenzenden Waldbereiche zu erwarten. Weiterhin wird mit der Erweiterung der bisherige Siedlungsabschluss nach Süden aufgebrochen und eine negative Vorbildwirkung, insbesondere für die westlich angrenzenden Waldflächen geschaffen.*
- *Negative Auswirkungen durch Flächenverbrauch, erhebliche Eingriffe in den Boden und die Lebensraumfunktion, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

*Die vorgetragenen Stellungnahmen führen zu keinen Änderungen der Grundzüge der Planung. Die Inanspruchnahme von 0,9 ha Waldflächen zur Erweiterung bestehender Betriebe an der Handelsstraße wird weiterverfolgt. Es werden Waldersatzflächen im Verhältnis 1:1 hergestellt. Die Integration der bisher als Waldsaum festgesetzten, aber tatsächlich überwiegend versiegelten Flächen in die überbaubaren Flächen wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB im Plangebiet ausgeglichen. Die überbaubaren Flächen halten einen Mindestabstand von 20 Metern zum angrenzenden Wald ein. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Reduktion des Geltungsbereichs (siehe oben) sowie weitere Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans (insbesondere die Festsetzung der überbaubaren Flächen) und durch eine Versickerung des nicht klärflichtigen Niederschlagswassers im Plangebiet (insbesondere Dachflächenwasser), negative Auswirkungen auf die Quellmulde, die Quelle, deren Schüttung und das Fließgewässer gemindert bzw. vermieden werden können.*

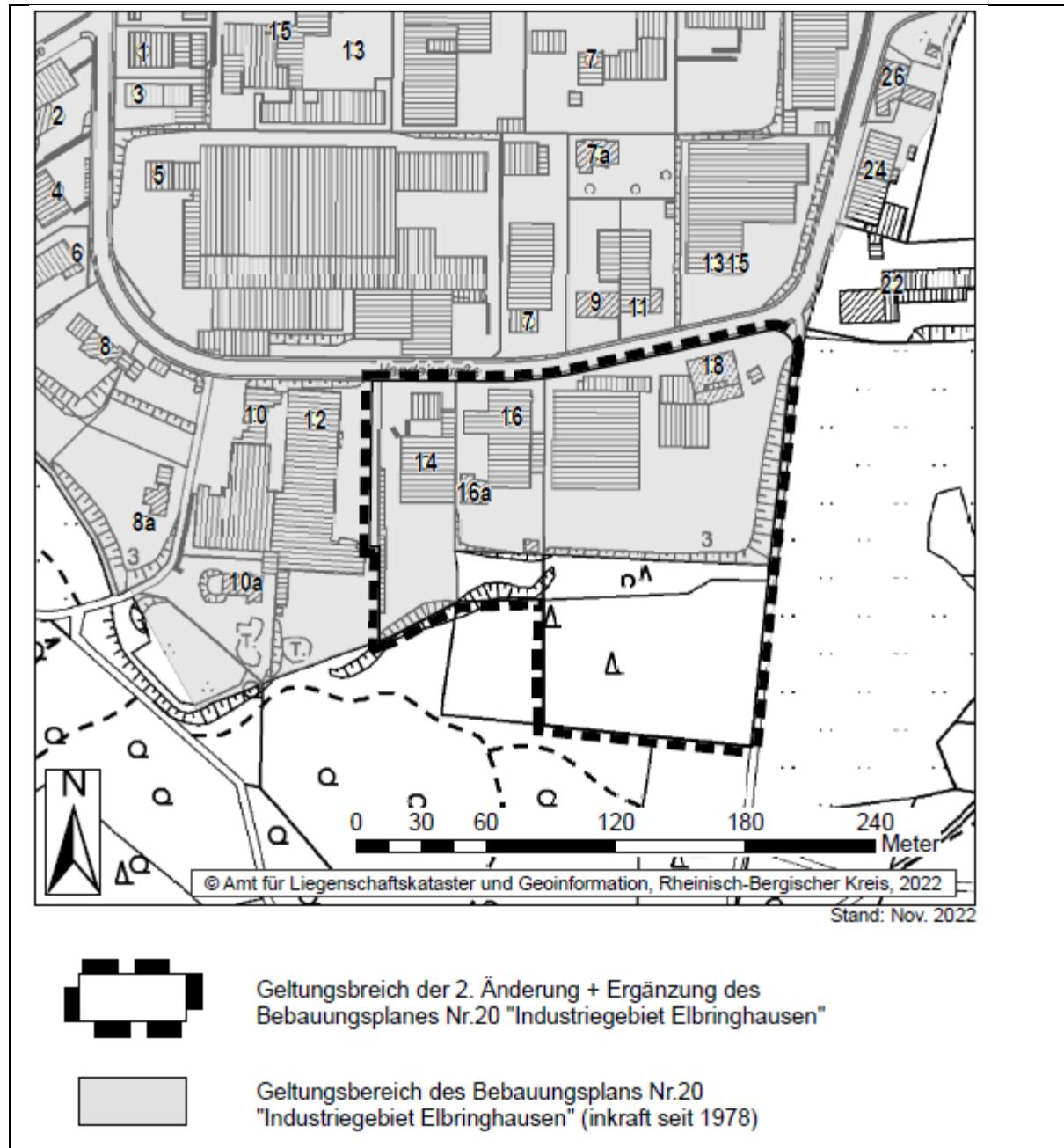
*Die Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt. Die durch die Planung verursachten Eingriffe (214.478 Biotoppunkte) können durch Maßnahmen im Plangebiet (103.820 Biotoppunkte) nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 110.658 Biotoppunkten kann durch externe Waldersatzmaßnahmen um 56.460 Biotoppunkte reduziert werden. Die noch verbleibenden 54.298 Biotoppunkte werden durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ökokonto) ausgeglichen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Wermelskirchen und den Planbegünstigten geregelt.*

*Unter der Voraussetzung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Hinweis im Textteil des Bebauungsplans) ist die Umsetzung der Planung aus Sicht des Artenschutzes derzeit ohne Bedenken.*

#### **4 Räumlicher Geltungsbereich – Stand Offenlage**

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Industriegebiet Elbringhausen“ liegen Flächen südlich der Handelsstraße, die eine Fläche von rd. 2,7 ha umfassen. Das Plangebiet umfasst innerhalb des Industriegebietes Elbringhausen die Betriebsgrundstücke mit den Adressen Handelsstraße 14 – 18 sowie der Handelsstraße 12 teilweise.

**Abb. 2: B'Plan-Änderungs- und Ergänzungsbereich:**



Die Bebauung auf dem Betriebsgrundstück Handelsstraße 18 soll rückwärtig durch eine weitere Halle ergänzt werden. Für die Erschließung soll die vorhandene Zufahrt östlich von Hausnummer 18 genutzt werden bzw. für die neue Halle auf dem eigenen Grundstück verlängert werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Industriegebiet Elbringhausen“ schließt folgende Flächen ein:

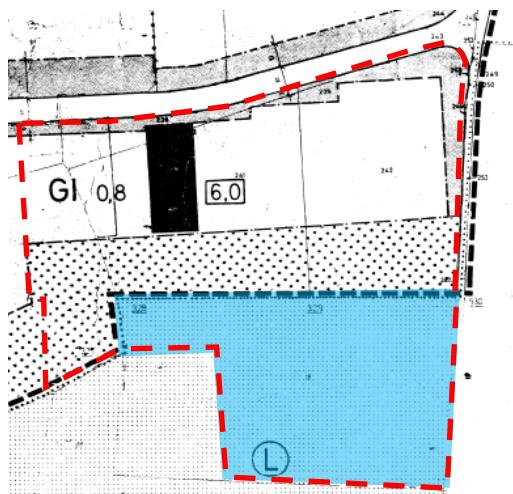
- die bereits baulich genutzten Betriebsgrundstücke innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 20 „Industriegebiet Elbringhausen“ im Bereich der Betriebsgrundstücke mit den Adressen 14 – 18,
- die Vergrößerung der überbaubaren bzw. gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen für die Betriebsgrundstücke Handelsstraße 14 bis 18,
- den innerhalb des Plangebietes anzulegenden Waldsaum.

Um an den Geltungsbereich bzw. die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans anschließen zu können, ist es erforderlich einen 4,5 m breiten Streifen parallel zu den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 622 bzw. 688 (Flur 8) miteinzubeziehen.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 9, Flurstücke 247, 279, 280, 340, 341, 342, 343, 376 (tlw.) und 377 und Flur 8, Flurstücke 622 (tlw.), 623, 628, 685, 686 und 688 (tlw.).

Der nördliche Teilbereich umfasst die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der südliche Teilbereich umfasst die Ergänzungsflächen, die bisher nicht Teil des Bebauungsplans Nr. 20 sind (siehe Abb. 2).

**Abb. 3:** Überlagerung des Geltungsbereichs der 2.-Änderung- und Ergänzung mit Ursprungsbebauungsplan



**Rot = Geltungsbereich Änderung/Ergänzung**

**Blau = Ergänzungsbereich /südlicher Teil**

## 5 Planungsrecht / Fachplanungen

### 5.1 Bebauungsplan Nr. 20 „Industriegebiet Elbringhausen“

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Industriegebiet Elbringhausen“ (in Kraft seit 1978) setzt für die Flächen im nördlichen Teilbereich (Änderungsbereich) ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 fest. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. dem angrenzenden Wirtschaftsweg und dem Baugebiet ist eine private Grünfläche festgesetzt. Zwischen rückwärtiger Baugrenze und der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sicherheitsstreifen zum Schutz des Waldes“ festgesetzt.

Der südlich gelegene Ergänzungsbereich, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, umfasst Waldflächen, die im Landschaftsplan „Wermelskirchen“ des Rheinisch-Bergischen Kreises liegen.

### 5.2 Flächennutzungsplan

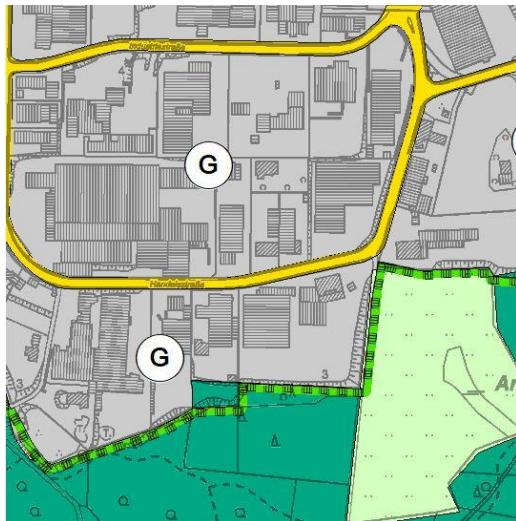
Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Industriegebiet Elbringhausen“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der bisher als Wald dargestellte Ergänzungsbereich

soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

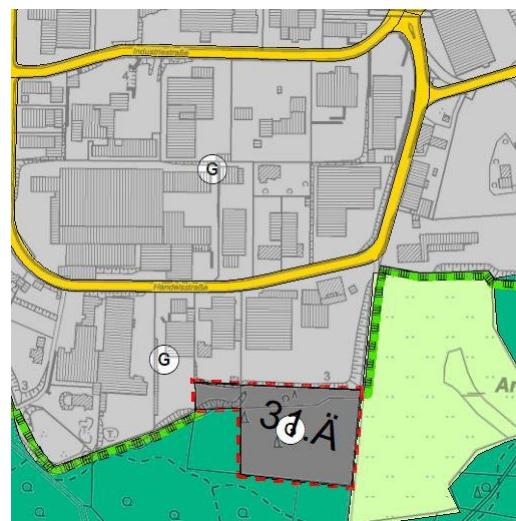
Der Änderungsbereich ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

**Abb. 4:**

**Flächennutzungsplan Bestand**



**Flächennutzungsplan Änderung**



Bereits im Jahr 2008 wurde eine landesplanerische Anfrage gestellt. Die Bezirksregierung Köln hat die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Aufgrund der langen Verfahrensdauer, der Überarbeitung des Landesentwicklungsplans (LEP) und des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans,  **soll wurde** die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erneut **angefragt überprüft werden. Daher wird eine zweite landesplanerische Anfrage gestellt.**

*Mit Schreiben vom 12.01.2023 teilt die Bezirksregierung Köln mit, dass keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden, sofern der Träger der Landschaftsplanung im weiteren Verfahren keinen Widerspruch einlegt. Mit Schreiben vom 03.04.2023 teilt die Untere Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises mit, dass die Konflikte insbesondere durch die Verkleinerung des Erweiterungsbereiches und die inhaltliche Ausgestaltung des Bebauungsplans in ausreichendem Maße bewältigt werden, so dass keine Bedenken mehr erhoben werden (B), lfd. Nr. 9.1).*

Im vorliegenden Regionalplan-Entwurf wird der gewerblich-industrielle Bereich (GIB) im Vergleich zur bisherigen Festlegung nach Süden erweitert.

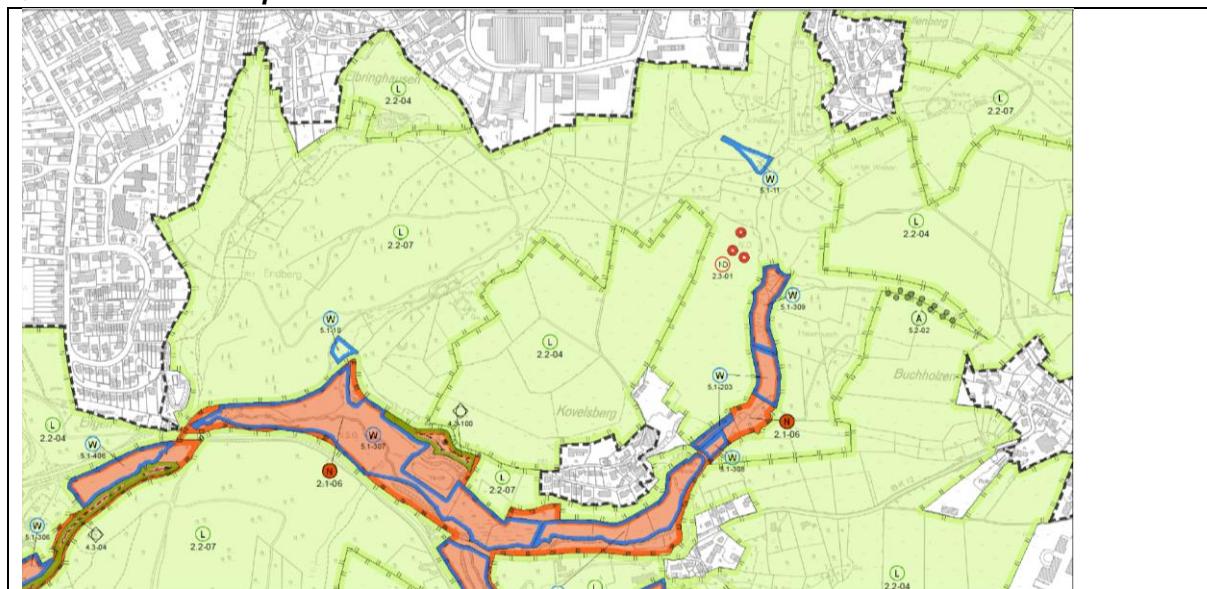
Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 376 liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 kann aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 5.3 Landschaftsplan

Der Ergänzungsbereich ist – bis auf die nördliche Teilfläche des Flurstücks 376 (siehe oben) - im Landschaftsplan „Wermelskirchen“ des Rheinisch-Bergischen Kreises (wirksam seit November 2016) als Landschaftsschutzgebiet „Seitentäler des Eifgenbaches mit Laubwäldern an den Hängen“ (L 2.2-07, südlich angrenzend L 2.2-04) festgesetzt.

**Abb. 5: Ausschnitt Festsetzungskarte (Stand 11/2016; Maßstab i. O. 1 : 5.000).**  
**Quelle: Landschaftsplan Wermelskirchen DGK Blatt 7666 Wermelskirchen Ost Blatt Nr. 112**



Die Schutzgebietsausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung von Landschaftsbild prägenden sowie strukturreichen Gehölz- und Waldbeständen, Wiesen und Weiden in Hangflächen sowie Obstbaumbeständen und naturnah ausgeprägten Siefentälchen und auf Grund seines großen Erholungswertes. Der Änderungsbereich liegt vorrangig im Einzugsgebiet des Eifgenbaches und erst im weiteren Verlauf auch in denen der Dhünn, der Wupper und des Rheines.

Das Gebiet hat eine herausragende Bedeutung als Biotopverbundraum insbesondere zur Erhaltung wichtiger Verbindungsflächen und Verbindungselemente zum angrenzenden FFH-Gebiet DE 4809-301 "Eifgenbachtal" südwestlich, ab Finkenholl.

Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 u. 3 BNatSchG);
  - wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft (§ 26 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG);
  - zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tierarten (§ 26 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG);
  - zur Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 BNatSchG);
  - zur Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen und der Biotoptvielfalt (Einzelbäume, Baumreihen, Uferhochstauden, Nassgrünland, Gehölzgruppen, Streu-obstwiesen, Altholz, Totholz, Quellen) in einem durch Siedlungsräume sowie Land- und Forstwirtschaft vorgeprägten Landschaftsraum (§ 26 Abs.1, Ziff.1 u. 2 BNatSchG);

- zur Erhaltung und Sicherung einiger Biotopverbundflächen mit herausragender Bedeutung als Verbindungsflächen sowie mit Verbindungselementen (§ 21 Abs. 1 u. Abs. 3 Ziff. 3; 4 BNatSchG);

- zur Erhaltung und zum Schutz der gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 62 LG NRW geschützten Biotope: Auwälder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, naturnahe Quellbereiche, naturnahe Fließgewässerbereiche (§ 26 Abs. 1; Ziff. 1 BNatSchG).

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der parallel erfolgenden 31. Änderung des Flächennutzungsplans nicht widersprochen hat.

## 5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wermelskirchen dient die Zweite Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 (cima, Mai 2021).

In seiner Sitzung am 28.06.2021 hat der Rat der Stadt Wermelskirchen die 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche "Hauptzentrum Innenstadt" und "perspektivisches Nahversorgungszentrum Dabringhausen" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Industriegebiet Elbringhausen“ liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Kommunale Einzelhandelskonzepte gehören zu den sonstigen städtebaulichen Konzepten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und haben hierdurch gewichtigen Belang in der Abwägung.

## 6 Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung wird die bisherige Festsetzung des Sicherheitsstreifens zum Schutz des Waldes aufgegeben und die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) sowie der randlichen privaten Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Die Festsetzung - GI - gilt damit einheitlich für die bereits gewerblich genutzten Grundstücke Handelsstraße 12, 14, 16, 16a und 18. Die vorhandenen Nutzungen sollen baulich-räumlich erweitert werden.

Aufgrund des Planungsziels (baulich-räumliche Erweiterung vorhandener Nutzungen) werden folgende, in einem Industriegebiet grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

Die Errichtung von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordellen ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, um die Flächen des Industriegebietes insgesamt für eine gewerblich-industrielle Nutzung zu sichern.

Zusätzlich erfolgt eine Einschränkung für die innerhalb eines Industriegebietes grundsätzlich zulässigen, nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Wermelskirchener Sortimentsliste sind im Plangebiet zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Wermelskirchen“ und „perspektivisches Nahversorgungszentrum Dabringhausen“ nicht zulässig.

Für die 2. Bebauungsplanänderung und Ergänzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. Bisher galt die BauNVO 1968.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Industriegebiete festgelegte Orientierungswert einer Grundflächenzahl von 0,8 – entsprechend der bisherigen Festsetzung – festgesetzt. Bezogen auf die Baugrundstücke mit den Adressen Handelsstraße 14 und 16/16a bzw. 18 bleibt die als überbaubar festgesetzte Fläche hinter der maximal zulässigen Grundfläche zurück. Mindestens 20 % der festgesetzten Industriegebiete müssen unversiegelt bzw. unbebaut bleiben.

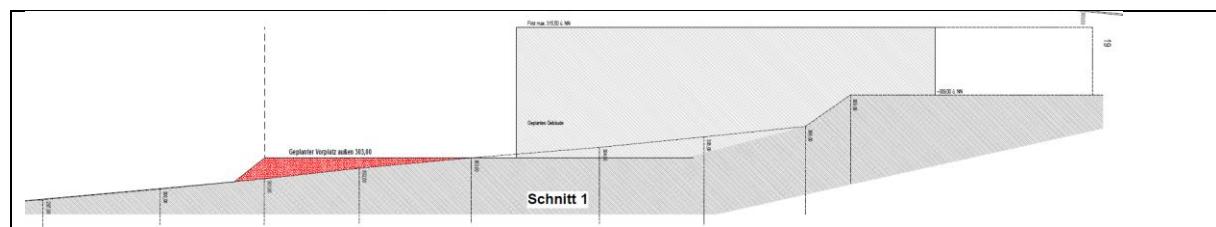
Auch die zulässige Baumassenzahl wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und auf maximal 6,0 beschränkt. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Für eine Halle mit den Außenmaßen 40 Meter x 70 Meter und einer mittleren Höhe von 10 Metern ergibt sich daraus beispielsweise eine notwendige Fläche des Baugrundstücks von 4.700 m<sup>2</sup>.

**Tab. 1: Bebauungsplan „Industriegebiet Elbringhausen“ – 2. Änderung u. Ergänzung / GRZ/BMZ**

Baugrundstück	Baugrundstück - gerundet [m <sup>2</sup> ]	Überbaubare Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zulässige Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Zulässige Baumasse [m <sup>3</sup> ]
Handelsstraße 14 und 16/16a	7.900	5.810 (74 %)	6.320 (80 %)	47.400
Handelsstraße 18	17.000	9.540 (56 %)	13.600 (80 %)	102.000

Zusätzlich wird für die neu zu überbauenden Flächen die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 315,5 m über Normalnull beschränkt, um sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die Hanglange einfügt. Unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie soll sich insbesondere die rückwärtig geplante Halle – Handelsstraße 18 „in den Hang schieben“. Auf der Nordseite erscheint die Halle dadurch in einer Höhe von rd. 6,50 Meter (bezogen auf ein Niveau von 309 m ü. NHN), auf der Südseite über eine Höhe von 12,50 Meter (bezogen auf ein Niveau von 303 m ü. NHN). Die maximale Gebäudehöhe bleibt rund 4 Meter hinter der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) an der Handelsstraße 18 zurück.

**Abb. 6: Entwurf Hallengebäude – östlicher Planbereich / Schnitt in Nord-Süd-Richtung**



Auf eine Festsetzung der Höhenlage des Baugebietes wird verzichtet, da die künftige Geländemodellierung sich an der vorhandenen Topographie orientieren soll. Aktuell sind Anschüttungen in einer Höhe von bis zu 2 Metern geplant, um notwendige Verkehrsflächen südlich der geplanten Halle im östlichen Bereich herstellen zu können.

Durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung reduziert sich die Höhe notwendiger Anschüttungen deutlich.

### **6.3 Private Grünfläche**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan grundsätzlich übernommen, aber auf einen 2,5 m breiten Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie vereinheitlicht. Entlang der vorhandenen, östlichen Wegeparzelle wird die private Grünfläche in einer Breite von 6,5 m fortgeführt.

Die Grünfläche darf für notwendige Zu- bzw. Ausfahrten von der Handelsstraße und Feuerwehraufstellflächen unterbrochen werden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der privaten Grünfläche eine dreireihige, freiwachsende Hecke mit einer Baumreihe aus mittelkronigen Bäumen, diese jeweils im Abstand von 6 m, als Fortsetzung der südlich angrenzenden Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzen. Vom Wirtschaftsweg ist eine Ein-/Ausfahrt ins Baugebiet durch die festgesetzte Bepflanzung und die topographische Situation ausgeschlossen.

### **6.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als Übergang zum Wald wird eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen einen höhengestuften Waldsaum erzeugen.

Die hier festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen auch dem Ausgleich planbedingter Eingriffe.

Zwischen überbaubaren Flächen und Wald bleibt ein Mindestabstand von 20 m.

### **6.5 Gestalterische Festsetzungen**

Aufgrund der Lage am Waldrand wird die maximale Höhe von Werbeanlagen auf die maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Fremdwerbung ist unzulässig.

## **7 Umweltbelange**

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

### **7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Der landschaftspflegerische Begleitplan (einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) liegt im Entwurf vor (Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur Haacken, Stand: 19.09.22).

Folgende Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet werden bei der Bilanzierung berücksichtigt:

- Das anfallende Niederschlagwasser wird nach Möglichkeit versickert (siehe Kapitel 8).
- Im südlichen Planbereich sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ausbildung eines Waldsaums festgesetzt.
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der östlich angrenzenden Wegeparzelle sind private Grünflächen festgesetzt.

Aufgrund der planbedingten Eingriffe ergibt sich unter Berücksichtigung festgesetzter Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ein Defizit von rund 110.700 ökologischer Bewertungspunkte (in Anlehnung an das Verfahren nach Ludwig). Eine zusätzliche Kompensation durch externe Maßnahmen ist erforderlich. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wermelskirchen und den Planbegünstigten gesichert.

Folgende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

### **7.1.1 Waldersatzflächen**

Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans wird eine Waldfläche von ca. 0,9 ha überplant. Es handelt sich um Fichtenwald einschließlich Zuwegung und Waldrand/Säume, wobei der Bestand auf dem Flurstück 377 bereits vollständig gerodet und auf dem Flurstück 376 vom Borkenkäfer befallen ist.

Gemäß Stellungnahme Wald und Holz vom 26.10.2009 sowie E-Mail vom 16.10.2020 müssen Waldfunktionsverluste im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Die Waldersatzflächen wurden in Abstimmung mit Wald + Holz NRW sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises identifiziert. Eine Vorabstimmung mit den Eigentümern zur Erstaufforstung der Flächen ist bereits erfolgt. Die Planbegünstigten müssen über die Waldersatzflächen über die gesamte Dauer der Maßnahme verfügberechtigt sein. Für die externen Waldersatzflächen wurde eine forstfachliche Planung (Waldersatzplanung) erstellt. Die Durchführung der erstmaligen Herstellung, von Pflegemaßnahmen und des Monitorings regelt der städtebauliche Vertrag. Die Regelungen werden sowohl mit dem Landesbetrieb Wald + Holz NRW als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises abgestimmt.

Die ökologische Aufwertung in Höhe von 56.360 Ökopunkten, die bei den Waldersatzflächen überwiegend durch Umwandlung von Grünlandflächen in Laubwald mit Waldrand erfolgt, kann auch für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden.

### **7.1.2 Inanspruchnahme des Ökokontos des Rheinisch-Bergischen-Kreises**

Unter Berücksichtigung der ökologischen Aufwertung der Waldersatzflächen verbleibt ein Defizit von 54.300 Ökopunkten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises kann in entsprechender Höhe das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen-Kreises in Anspruch genommen werden. Dem Eingriff werden konkrete Maßnahmen aus dem Ökokonto zugordnet. Die Zahlungsmodalitäten und die Zuordnung von Flächen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

## **7.2 Artenschutz**

Es wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP 1) durch das Ingenieurbüro Landschaftsarchitektur Haacken (Stand: März 2021/Juli 2022) durchgeführt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung potentiell vorkommender europäischer Fledermaus- und Vogelarten ist auf Populationsebene nach Auswertung der Daten nicht zu erwarten. Es konnte nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung der Planung nicht ausgelöst werden.

Es konnte nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung der Baumaßnahmen nicht ausgelöst werden.

Zur Vermeidung einzelner Verluste ("Tötungsverbot" nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG), möglicher baubedingter Störungen etwa während der Fortpflanzungszeit (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG) sowie dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3) werden allgemeine Artenschutzmaßnahmen (ASP 1, Kapitel 8.1) empfohlen und es wird auf besondere Artenschutzmaßnahmen (ASP 1, Kapitel 8.2), u.a. zu geeigneten Bauzeiten, hingewiesen.

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden. Eine weitergehende Prüfung der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht notwendig. Eine Art-für-Art-Betrachtung in einer vertiefenden Prüfung (Stufe 2) ist daher nicht erforderlich. In dem standardisierten „Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)“, Teil A wird dieses Ergebnis dokumentiert.

### **7.3 Altlasten und altlastverdächtige Flächen**

Die Flurstücke 628 und 686 Gemarkung Oberhönnnschaft, Flur 8, im westlichen Bereich des Plangebietes sind im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - LBodSchG - erfasst. Bei der vorliegenden Altlast handelt es sich um Altablagerungen, die vermutlich aus einem ehemaligen Hammerwerk stammen. Dementsprechend sind die Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Flächen sind bereits überwiegend baulich in Anspruch genommen.

Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche wurde im Jahr 2003 ein PAK-Schaden im südöstlichen Bereich saniert und dokumentiert. Weitergehende Untersuchungen liegen nicht vor.

### **8 Technische Ver- und Entsorgung**

Für die Errichtung der geplanten Halle auf dem Betriebsgrundstück Handelsstraße 18 wurde durch das Büro Fülling Beratende Geologen GmbH (Gutachten vom 04.10.2021 und 23.06.2022) geprüft, ob das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser im südlichen Grundstücksteil versickert werden kann. Alternativ wurden eine Versickerungsanlage mit Kiespackung (erforderliche Gesamtlänge: 154 m) und eine Versickerungsanlage mit Kunststoffspeicherelementen (erforderliche Gesamtlänge: 85,1 m) bemessen. Die Versickerungsanlage soll im südöstlichen Planbereich unterhalb des geplanten Vorplatzes (außerhalb des Böschungsbereichs) hergestellt werden.

Die vorgelegten Gutachten wurden entsprechend dem Stand der Vorhabenplanung erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Baugrundstück möglich ist.

Das Büro Fülling Beratende Geologen GmbH hat auch die Auswirkungen der Planung auf die 75 m südlich, hangabwärts unterhalb der geplanten Halle untersucht (Kapitel 7, Fülling Beratende Geologen GmbH 2021). Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die ortsnahe Versickerung das dem Wasserhaushalt durch die Versiegelung zunächst entzogene Wasser diesem wieder zugeführt wird. Auswirkungen auf den Gesamtwasserhaushalt der Quelle (z. B. die Quellschüttung) sind daher nicht zu befürchten.

Bei Verkehrs- und Hofflächen ist hinsichtlich des Verschmutzungsgrades das Erfordernis einer Niederschlagswasserbehandlung nach Trennerlass NRW zu prüfen.

Es ist unbedingt ein Mindestabstand der Versickerungsanlagen von vorhandenen oder anzulegenden Böschungen einzuhalten, um deren Standfestigkeit nicht zu gefährden. Für eine Bepflanzung eines Verteilergrabens im Bereich der Böschungsoberkante sind tiefwurzelnden Pflanzen zu wählen, die eine zeitweise Vernässung bevorzugen. Die Ableitung aus dem Graben soll über mehrere, mit Steinschüttungen als Erosionsschutz ausgestattete Überläufe erfolgen.

Von Kellern, die nicht abgedichtet sind bzw. keine rückstaufreie Dränage aufweisen und deren Sohlen tiefer liegen als die Zuläufe in die Sickeranlage, muss ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden, damit kein Sickerwasser in die Keller gelangt. Von Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten, sofern keine anderweitigen Absprachen mit den Eigentümern vorliegen.

Das Grundstück Handelsstraße 18 (Az. 66-11-18-00305-00) und das Grundstück (Gemarkung: Oberhönnnschaft, Flur: 9, Flurstücke: 280 u. 342) verfügen über ein gültiges Wasserrecht zur Versickerung des Niederschlagswassers (nur) der Dachflächen. Für die Grundstücke Handelsstraße 14 und 16 besteht kein Wasserrecht zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Die geplanten Maßnahmen müssen im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt werden (siehe Hinweis, Kapitel 9.5).

Auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogene Entwässerungskonzepte (Schmutz- und Niederschlagswasser) einschließlich der zusätzlichen Einleitmengen in das vorhandene Kanalnetz und der Überflutungsnachweis müssen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

## 9 Hinweise

### 9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Aufgrund der planbedingten Eingriffe ergibt sich unter Berücksichtigung festgesetzter Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ein Defizit von rund 110.700 ökologischer Bewertungspunkte (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan, Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur Haacken, Stand: 19.09.22). Das errechnete Defizit muss außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Die Ersatzmaßnahme für Waldfunktionsverluste muss im Verhältnis 1:1 außerhalb des Geltungsbereiches in einer Größe von rund 0,9 ha umgesetzt werden. Zusätzlich soll das Ökopunktekonto des Rheinisch-Bergischen Kreises in Anspruch genommen werden.

Die forstrechtliche Kompensation erfolgt grundsätzlich nicht zusätzlich zur naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Kompensation. Die Maßnahmen entfalten komplementäre Wirkungen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen gem. § 11 BauGB geregelt.

### 9.2 Umweltfachliche Hinweise

Die benannten Maßnahmen dienen dem Schutz von Wald bzw. Waldbäumen, dem Arten- schutz und dem Bodenschutz (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan).

#### 9.2.1 Artenschutz

*Welche Schutzmaßnahmen für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten, ist in den §§ 44 ff. des BNatSchG festgelegt. Dort finden sich die geltenden Vorschriften zu Zugriffsverboten, Besitzverboten und Vermarktungsverboten. Die Zugriffsverbote, wie zum Beispiel Tötungsverbote, Entnahmeverbote, Verletzungsverbote, gelten sowohl für besonders geschützte als auch für streng geschützte Arten. Für die streng geschützten Arten gilt darüber hinaus – im Rahmen der Zugriffsverbote – das Störungsverbot: Erhebliche Störungen streng geschützter Arten sind während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten zu unterlassen. Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.*

*Bei Beachtung der im Textteil genannten Maßnahmen – Eingriffe in Vegetationsbestände außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit oder ökologische Baubegleitung bei Eingriffen außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit – kann davon ausgegangen werden, dass planungsrelevante Arten von dem Eingriff nicht betroffen sind. Die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht ist somit gewährleistet.*

*Im Baugenehmigungsverfahren prüft die Baugenehmigungsbehörde anhand der eingereichten Bauvorlagen, ob eine Baugenehmigung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden kann. Dies entspricht der überschlägigen Vorprüfung. Hierzu beteiligt sie die Untere Landschaftsbehörde. (Quelle: Artenschutz in der Bau- leitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben: Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und*

*des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010; Fundstelle: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>)*

### **9.2.2 Bodenschutz**

*Sowohl bei Vorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren als auch bei verfahrensfreien Vorhaben sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzrechts, hier insbesondere die Regelungen des § 12 BBodSchV von Eigentümern, Nutzern und denjenigen, die Maßnahmen verrichten (z.B. Bauunternehmer) oder durchführen lassen, zu berücksichtigen. In § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ist eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Bodenschutzbehörde bei größeren Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> festgelegt, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand eines verbindlichen Sanierungsplanes oder einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.*

### **9.3 Bodendenkmäler**

Der Hinweis zur Meldepflicht beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde begründet sich gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW.

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

### **9.4 Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen und Baumaßnahmen sind die ausführenden Baufirmen auf den Hinweis hinzuweisen.

### **9.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogene Entwässerungskonzepte müssen im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt werden.

Die Flurstücke 280, 342, 343 (Flur: 9, Gemarkung: Oberhohnschaft) verfügen über ein gültiges Wasserrecht zur Versickerung des Niederschlagswassers (nur) der Dachflächen. Für die Grundstücke Handelsstraße 14 und 16 besteht kein Wasserrecht zur Versickerung von Niederschlagswasser.

In den jeweiligen Bauantragsverfahren muss geprüft werden, ob Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation weiter eingeleitet werden kann bzw. muss bzw. wie auf den Baugrundstücken fachgerecht versickert werden kann (siehe Kapitel 8).

Soweit Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, muss eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises beantragt werden.

Für Baugrundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche über 800 m<sup>2</sup> muss ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 erstellt werden. In einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-

100 (Abschnitt 14.9.3) muss nachgewiesen werden, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignis und dem 2-jährlichen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

## **TEIL 2: Umweltbericht**

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.