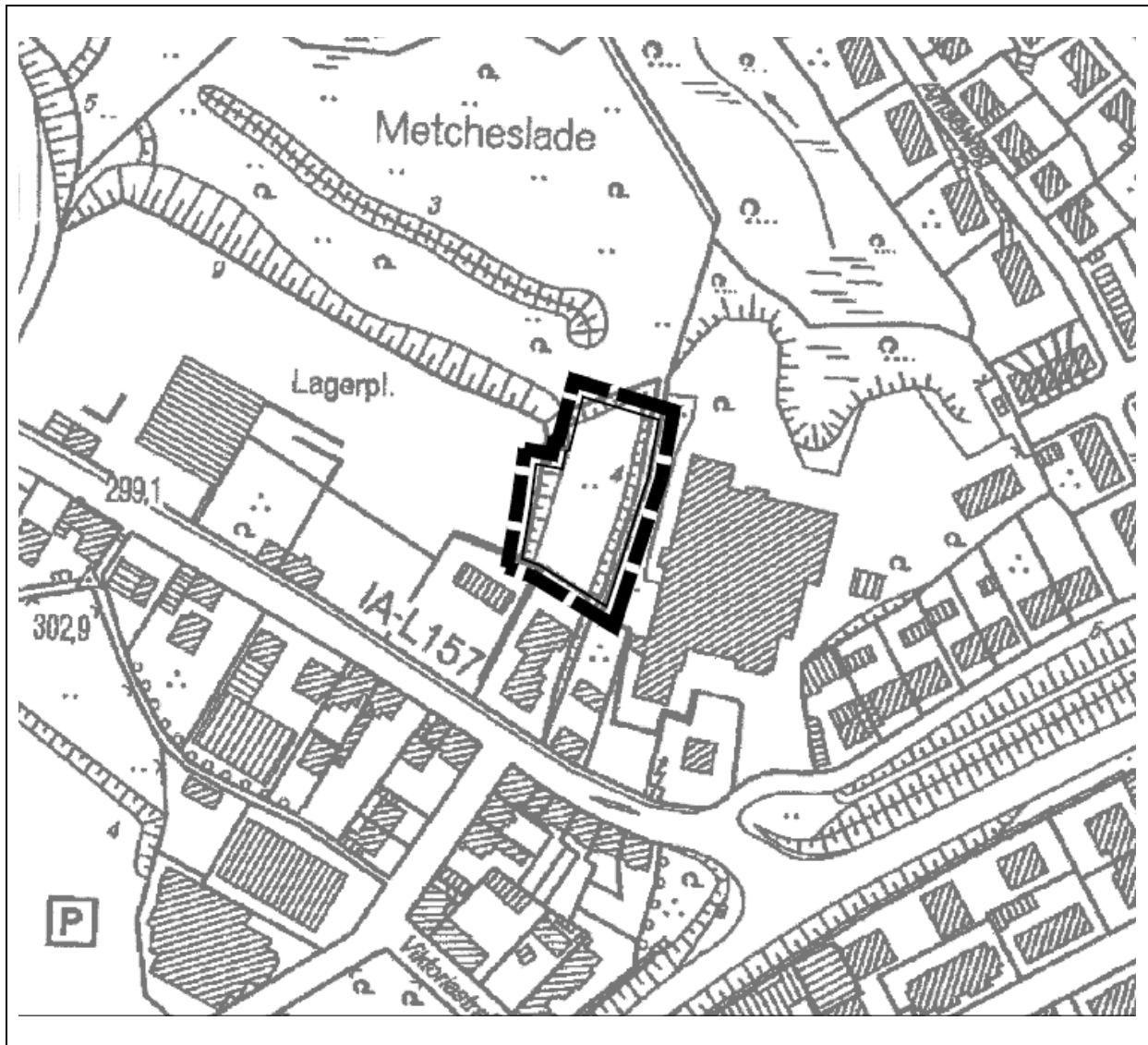


**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 48
„OSTRINGHAUSEN“
DER STADT WERMELSKIRCHEN**

BEGRÜNDUNG



Stand: 05.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
2	Erfordernis zur Aufstellung.....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Planungsrecht / Fachplanungen.....	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Bebauungsplan Nr. 48 „Ostringhausen“	4
4.3	Vereinfachtes Verfahren.....	5
4.4	Landschaftsplan	5
5	Planinhalte der 4. Änderung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.4	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).....	6
5.5	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	6
5.6	Flächen für die Versickerung und unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	7
5.7	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Aufstellfläche für Abfall-/Wertstoffbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	7
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Auswirkungen der Planung.....	8
6.1	Umweltbelange	8
6.2	Technische Ver- und Entsorgung.....	9

1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist bisher unbebaut. Im südlichen Bereich befindet sich eine weitgehend ebene Wiese, die als Garten mit Schaukel und Sandkasten genutzt wird und an die rückwärtige Hoffläche des im Süden angrenzenden Grundstücks Burger Straße 38/40 anschließt. Im nördlichen Bereich befinden sich niedrige Ablagerungen aus Erde und Bauschutt. Das Gelände fällt von Westen nach Osten bzw. von Süden nach Norden (bis zu 7 % Gefälle) ab. Zum östlich angrenzenden Fußweg ist eine Böschung mit starkem Gefälle vorhanden. Zum westlich angrenzenden, höher gelegenen Nachbargrundstück ist ebenfalls eine Böschung ausgebildet.

Geplant ist die Errichtung eines III-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Walmdach (Dachneigung $\geq 20^\circ$).

Die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten soll im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus erfolgen und entsprechend einen Beitrag zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums leisten.

Die südlich angrenzenden Grundstücke an der Burger Straße sind mit Wohn- und Gewerbebauten (Tankstelle) bebaut. Westlich (Baustoffhandel) und östlich (Rollentechnik) grenzen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an.

Der festgesetzte, öffentliche Fußweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll im Rahmen der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens aufgewertet werden.

2 Erfordernis zur Aufstellung

Die Errichtung von Wohnnutzung an dieser Stelle entspricht der bisherigen Planung, die die Errichtung eines Wohnhauses in offener Bauweise planungsrechtlich vorbereitet hat. Das hierfür festgesetzte Baufenster (12 m x 15 m) soll vergrößert und ca. 7 m Richtung Süden verschoben werden, die Zahl der Vollgeschosse erhöht sich auf III.

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan wird beibehalten, wobei die gewerbliche Nutzung an der Burger Straße bereits vorhanden ist und im rückwärtigen Bereich nach wie vor eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planung angepasst.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Ostringhausen“ umfasst eine Fläche nördlich der Burger Straße („2. Reihe“) an der östlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 48 „Ostringhausen“.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 30, das Flurstück 275 (Teilbereich mit Festsetzung als Baugebiet) sowie das Flurstück 278 (teilweise, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

4 Planungsrecht / Fachplanungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

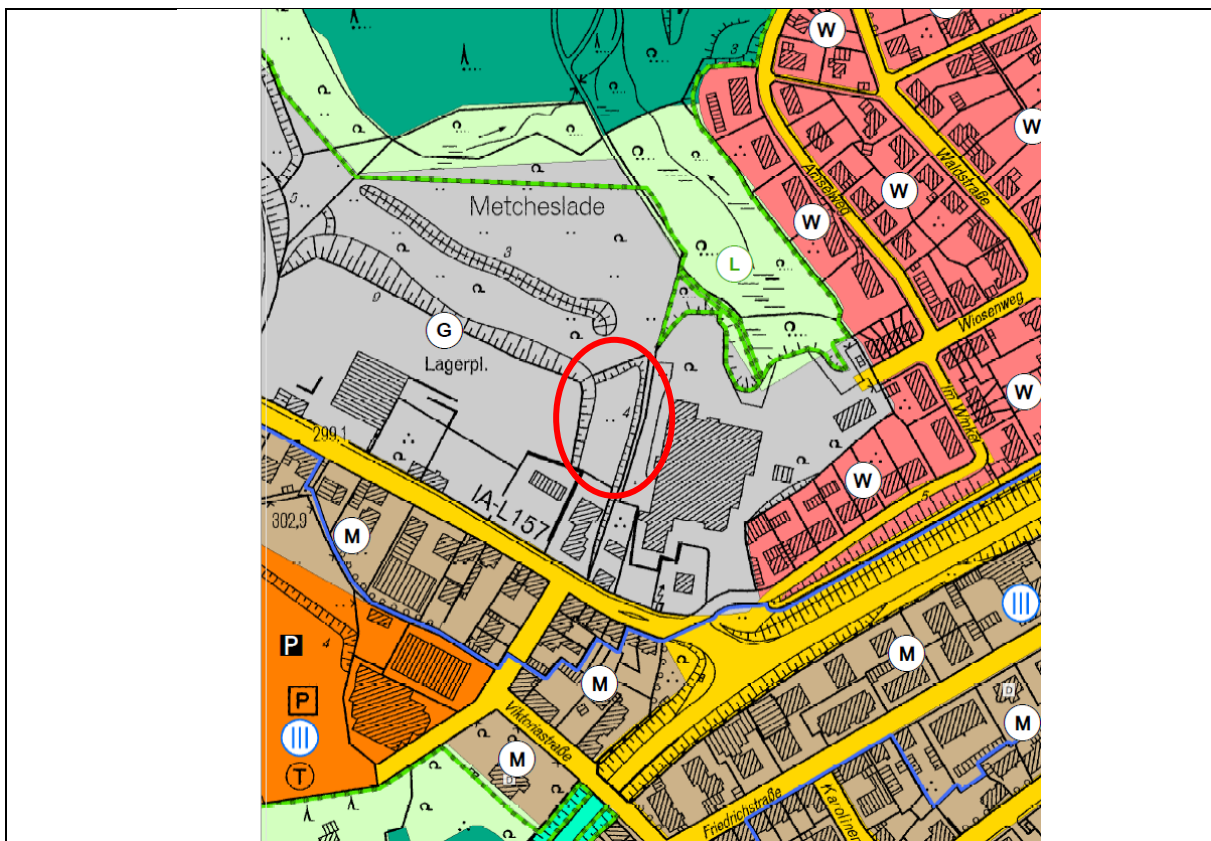


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.

4.2 Bebauungsplan Nr. 48 „Ostringhausen“

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Ostringhausen“ (in Kraft seit 2006) setzt das Plangebiet der 4. Änderung als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (II). Es ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° festgesetzt.

Im nördlichen Grundstücksteil des Flurstücks 275, Flur 30 (außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung) sind Flächen für Aufschüttungen, für die zusätzlich Pflanzmaßnahmen festgesetzt sind, und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahmen sind den Eingriffen in den festgesetzten Gewerbegebieten zugeordnet und umgesetzt.

4.3 Vereinfachtes Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Ostringhausen“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 werden durchgeführt.

Durch die 4. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans „Wermelskirchen“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Unmittelbar nördlich ist das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-05 „Bachtäler bei Pohlhausen, Heintjesbachtal und das Heintjesmühlenbachtal“ festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets liegt die Biotopverbundfläche „Eschbachabschnitte mit Nebenbächen und Talhangzonen“ (VB-K-4808-013). Die Biotopverbundfläche „Bahndamm bei Wermelskirchen“ (VB-K-4808-011) liegt in einer Entfernung ab ca. 160 m südlich der B 51. Das im Biotopkataster verzeichnete Biotop „Oberes Heintjesbachtal und angrenzende Laubwälder“ (LANUV-Objektkennung BK 4909-045) befindet sich nordöstlich ab etwa 50 m Entfernung.

5 Planinhalte der 4. Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird beibehalten: Es ist ein Mischgebiet entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

An der Burger Straße (Teilgeltungsbereich 14) sind bereits ein Wohnhaus und eine Tankstelle vorhanden. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich der 4. Änderung ist im festgesetzten Mischgebiet planungsrechtlich zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die für Mischgebiete vorgegebenen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Bisher war ein kleineres Wohngebäude planungsrechtlich festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen im Bereich der 4. Änderung werden durch ein Baufenster in den Abmessungen 17,5 m x 20,0 m festgesetzt. Zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) hält das Baufenster einen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Als Bauweise wird die offene Bauweise beibehalten. Das geplante Gebäude muss also mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Zum westlich angrenzenden, höher gelegenen Nachbargrundstück ist eine Böschung ausgebildet, für die im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 275 (Fläche für Anpflanzungen „5“) vollflächig Sträucher der Pflanzliste D anzupflanzen sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten bzw. gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht verändert.

5.4 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten soll im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus erfolgen und entsprechend einen Beitrag zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums leisten.

Die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums wird zusätzlich durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.5 Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Parallel zum östlich des Mischgebietes verlaufenden Fußweg verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal (DN 400) einschließlich zwei Kontrollschächten auf privaten Flächen. Die Stadt Wermelskirchen hat das Recht auf Benutzung des Grundstücks zum Zwecke der Verlegung, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung. Dieses Recht ist im Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert. Die notwendigen Schutzstreifen (jeweils 1,5 m beidseitig der Kanalachse) sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich ist die Leitungstrasse, die auf privaten Flächen liegen, durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wermelskirchen belastet.

In die Schutzstreifen dürfen keine zusätzlichen Lasten von Aufschüttungen oder Bauwerken abgeleitet werden, um mögliche zukünftige Sanierungsmaßnahmen in offener Bauweise nicht zu erschweren. Die vorhandenen Schächte müssen frei zugänglich bleiben.

Der Zustand des öffentlichen Mischwasserkanals ist jeweils vor und nach der Bebauung des Grundstückes durch den Grundstückseigentümer in Form einer Kanalinspektion zu dokumentieren. Sofern sich Schäden gebildet haben, sind diese vom Grundstückseigentümer zu beheben. Ein entsprechender Hinweis ist in den Rechtsplan aufgenommen.

Grundsätzlich hat der vorhandene Mischwasserkanal genügend Kapazität, um das Schmutzwasser der geplanten Bebauung aufzunehmen, zumal durch die 4. Änderung das im Geltungsbereich vorhandene Baufeld nur verschoben und maßvoll vergrößert wird.

5.6 Flächen für die Versickerung und unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Durch das Büro für Umweltgeologie Fülling – Beratende Geologen GmbH wurde eine Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser (Stand: 16.01.2019 mit Ergänzung vom 04.02.2019) durchgeführt.

Grundwasser wurde in den zwei durchgeführten Sondierungen sowohl im nördlichen als auch im südlichen Grundstücksbereich bis in ca. 3,5 m Tiefe unter Gelände nicht angetroffen.

Grundsätzlich ergeben die durchgeführten Versickerungsversuche eine gute Wasserdurchlässigkeit, die eine Versickerung in einer Rigole zulässt. Eine Versickerung in der Anschüttung, die bis 1,8 m bzw. 2,8 m Tiefe reicht, ist aufgrund von Fremdbestandteilen nicht zulässig. Die versickerungsfähigen Bodenzonen liegen in größerer Tiefe und nicht auf einem Niveau (horizontale Ebene).

Geplant ist eine Rigole zur Versickerung von Niederschlagswasser im nördlichen Grundstücksteil auf einer Fläche von 34 m² (17 m x 2 m), von West nach Ost verlaufend. Die im Gutachten angesetzte, versickerungsfähige Bodenschicht befindet sich in 2,9 m – 3,9 m Tiefe.

5.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Aufstellfläche für Abfall-/Wertstoffbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausschließlich im festgesetzten Bereich zulässig. Der Niveauunterschied zum westlich angrenzenden Grundstück wird baulich durch eine Stützmauer bzw. geplante Garagen ausgeglichen.

Die Zufahrt zum Flurstück 275 ist planungsrechtlich durch ein Geh- und Fahrrecht (südlich angrenzend an die 4. Änderung) bis zur Burger Straße gesichert.

Für Abfall-/Wertstoffbehälter wird innerhalb des Plangebiets eine Aufstellfläche hergestellt. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist diese Aufstellfläche für Abfall-/Wertstoffbehälter zulässig. Da das Grundstück von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden kann, wird eine weitere Aufstellfläche für Abfall-/Wertstoffbehälter auf dem Flurstück 140 (Burger Straße 38/40) an der Zufahrt von der Burger Straße hergestellt. An Abholtagen werden die jeweiligen Behälter hier zur Leerung aufgestellt. Die Aufstellfläche wird entsprechend den Anforderungen der Stadt Wermelskirchen dimensioniert und gestaltet. Die Anforderungen an Größe, Lage und Gestaltung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Graner + Partner Ingenieure, Stand: 15.01.2019), um die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm) zu ermitteln, zu bewerten und ggf. notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die von den gewerblich genutzten Lagerflächen des benachbarten Baustoffhändlers ausgehenden Emissionen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte – tags für Mischgebiete gemäß TA Lärm führen. Nachts findet keine gewerbliche Tätigkeit statt.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 wird die Dachneigung im Geltungsbereich der 4. Änderung auf $\geq 20^\circ$ festgesetzt, um die Errichtung eines Walmdaches zu ermöglichen. Bisher war die Dachneigung mit 35° - 45° festgesetzt.

Um die Dachflächen möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen, sind Dacheindeckungen nur in schwarz-gräulichen bzw. bräunlichen und zugleich dunklen Farbtönen zulässig. Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind.

Glänzende Dachmaterialien sind zur Dacheindeckung unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Aufbauten wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc..

Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältnissen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umfassen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücks-Zuwegung aus nicht sichtbar sind.

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet sein, dass Nebenanlagen möglichst wenig in Erscheinung treten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung – Stufe 1 durchgeführt (Büro Haacken, Stand: 28.12.2018).

§ 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet die Verletzung und Tötung aller besonders geschützten Arten. Darunter fallen neben den planungsrelevanten auch sämtliche übrigen europäischen Vogelarten. Eine Tötung von Fledermaus- oder Vogelindividuen besonders infolge der Fällung von Bäumen sowie der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen und Gebüsch im Zuge der Baufeldfreimachung ist nie ganz auszuschließen. Die Beeinträchtigung auf Populationsebene ist jedoch als nicht erheblich einzustufen.

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

Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand sowie zurückzubauender Gebäudebestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen.

Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, kann über eine baubiologische Begleitung sichergestellt werden, dass keine aktuell genutzten Vogelniststätten im betroffenen Bereich vorkommen.

Sollte es im Rahmen doch nicht vermeidbarer Rückschnittmaßnahmen oder Fällung von Bäumen und Gehölzen zur Zerstörung potentiell möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommen, die wiederholt genutzt und daher auch außerhalb der Bauzeitenbeschränkung generell geschützt sind (z.B. Baumhöhlen), sollte jeweils in der Nähe an geeigneten Standorten pro entfallender Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zeitnah ein Ersatz in Form von geeigneten Nistkästen aufgehängt werden. Unter allgemeinen Arten-

schutzaspekten wird auch empfohlen, Nisthilfen für Mehl- und Rauchschnalben bei der Planung von Gebäuden von vorneherein mit einzuplanen.

Gehölzbestand

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden die vorhandenen Gehölze verbal beschrieben und bewertet. Durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Geländemodellierungen muss der vorhandene Gehölzbestand weitgehend entfernt werden.

Boden

Das Gelände wurde durch Abtrag und Anschüttung an ein Geländeniveau von ca. 292 m ü. NN (2 % Gefälle) angepasst:

- an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 275 wird eine Böschung außerhalb des Leitungsrechts hergestellt.
- an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 275 wird eine weitere Böschung hergestellt, um einen Niveauunterschied von rd. 2 m zum westlich angrenzenden Grundstück auszugleichen. Im Böschungsbereich liegen u. a. die geplanten Garagen.

Im Altlastenkataster sind folgende Informationen dokumentiert:

- Östlich befindet sich ein Industriealtstandort.
- Südwestlich befindet sich ein Tankstellenstandort in Betrieb.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Auf den als Geh- und Fahrrecht festgesetzten Flächen im südlich angrenzenden Bereich (außerhalb der 4. Änderung) ist im Grundbuch auch ein Leitungsrecht gesichert.