



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

Stadt Wermelskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88

„Neuer Loches-Platz“

Begründung – Entwurf

Teil A : Allgemeiner Teil

26. April 2019

Vorhabenträger: Volksbank Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH

bearbeitet durch: pesch partner architekten | stadtplaner

pp a|s

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation	3
3.1	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht.....	3
3.2	Gegenwärtige Situation	6
3.3	Topographische Situation.....	6
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Anforderungen	7
4.1	Vorhabenträger	7
4.2	Anforderungen.....	7
4.3	Vorhaben.....	7
4.4	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.5	Maß der baulichen Nutzung	9
4.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
4.7	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen.....	10
4.8	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	10
4.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
4.11	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.12	Baugestalterische Festsetzungen	11
5.	Erschließung	12
5.1	Verkehrsuntersuchung	13
5.2	Fuß- und Radwegeverbindungen	14
5.3	Ruhender Verkehr	15
5.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
7.	Umweltbelange	16
7.1	Umweltbericht.....	16
7.2	Artenschutz	17
7.3	Immissionsschutz	19
8.	Hinweise.....	21
9.	Flächenbilanz.....	23
10.	Kosten.....	23
11.	„Gender Planning“ (geschlechtergerechte Planung).....	23
12.	Barrierefreiheit.....	23
13.	Gutachten und sonstige Unterlagen.....	24

1. Anlass, Ziele und Zwecke

Die Stadt Wermelskirchen sieht sich in den letzten Jahren einem starken Verlust des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes ausgesetzt, was sich u.a. in einer abnehmenden Anzahl von Einzelhandelsbetrieben, der Abnahme von Verkaufsflächen sowie einem Rückgang des Einzelhandelsumsatzes ausdrückt. Das von der CIMA erarbeitete Einzelhandelskonzept sieht insbesondere den Bereich um den Loches-Platz als Potenzialstandort zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Zur Umgestaltung des Loches-Platzes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 22.05.2017 den Entwurf A des Investors „Volksbank Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH / Architekten Graf + Graf, Montabaur“ als bevorzugten Bieter bestimmt. Mit dem Abriss des alten NORMA-Gebäudes sowie dem angrenzenden - im städtischen Eigentum befindlichen – Mehrfamilienhaus Brückenweg 1/3, steht die Fläche des Loches-Platzes einer neuen Nutzung zur Verfügung. Geplant ist die Umgestaltung der Platzfläche, die vorrangig dem Parken dient und an der Westseite durch einen abgewinkelten Gebäuderiegel gefasst wird. Dieser besteht aus mehreren zweigeschossigen Kuben, die auf einem eingeschossigen Baukörper errichtet werden. Der geplante Neubau bietet auf drei Ebenen u.a. Flächen für Einzelhandel (Vollsortimenter Hit, Discounter NORMA), Konzessionäre, ein Sanitätshaus, gesundheitsorientierte Dienstleistungen (Med 360°), Wohnen (Wohngruppen) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Diakonie).

Mit der Neugestaltung des Loches-Platzes verfolgt die Stadt Wermelskirchen grundsätzlich das Ziel, den Einzelhandelsstandort Innenstadt und insbesondere die Nahversorgungssituation im Bereich des Zentrums zu sichern und nachhaltig zu stärken. Der Loches-Platz gilt als wichtiges Bindeglied im innerstädtischen Gefüge und soll durch das Bauvorhaben eine städtebauliche Aufwertung erfahren ohne dabei seine bisherige Funktion als Stellplatz- und Veranstaltungsfläche (Kirmes) zu verlieren.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 sind u.a. folgende Zielsetzungen verbunden:

- Realisierung eines Neubauvorhabens mit dem Schwerpunkt auf Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Wermelskirchen Innenstadt“
- Neuordnung und städtebaulich/gestalterische Aufwertung des Loches-Platzes unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung und der Anforderungen stadtrelevanter Nutzungen (Kirmes, Wochenmarkt)
- Planungsrechtliche Sicherung der Bürgerhäuser Eich 6/8
- Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung im Plangebiet

Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“. Somit besteht gegenwärtig keine Genehmigungsgrundlage für das geplante Bauvorhaben. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ gem. § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Loches-Platzes erfolgen. Am 16.10.2017 hat der Rat der Stadt Wermelskirchen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ (Aufstellungsbeschluss) und parallel dazu die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 14.03.2019 bis einschließlich 29.03.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1

BauGB wurde im Zeitraum 28.02.2019 bis 29.03.2019 durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 liegt in der Stadt Wermelskirchen, Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 32. Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke umfasst: 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 537, 540, 40, 33, 34, 35, 36, 37, 31, 264, 261.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Westen durch die Dellmannstraße (B 51)
- Im Süden durch die rückwärtige Wohnbebauung und private Grünflächen der Straße Eich
- Im Osten durch die Erschließungsstraßen Eich und Brückenweg
- Im Norden durch ein Wohngebäude an der Straße Brückenweg (Brückenweg 11)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 wird vornehmlich aus denjenigen städtischen Grundstücken und Grundstücksteilen gebildet, die an den Investor zur Realisierung des Bauvorhabens veräußert werden sollen. Aus städtebaulichen Gründen werden zudem gem. § 12 Abs. 4 BauGB weitere Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Diese umfassen den nördlichen Teil des Plangebiets im Bereich der unbefestigten Stellplatzflächen, die denkmalgeschützten Bürgerhäuser (Eich 6/8) sowie die Wohnbebauung Eich 4b – d einschließlich der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (fußläufiger Bereich, „Kleiner Loches-Platz“). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestehendes Planungsrecht / Gegenwärtige Situation

3.1 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Nach der zentralörtlichen Gliederung des gültigen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 08.02.2017) besitzt die Stadt Wermelskirchen die Funktion eines Mittelzentrums. Das Plangebiet ist in der Planzeichnung als Siedlungsraum dargestellt.

3.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) (21.05.2001), ist der Planungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 sind mit den Darstellungen der übergeordneten Planungsebene vereinbar.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wermelskirchen ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des im FNP dargestellten zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum „Wermelskirchen Innenstadt“ (ZVB). Da die im Bebauungsplan geplante Baugebietsfestsetzung (MK - Kerngebiet) als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (M) entwickelt anzusehen ist, erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanes.

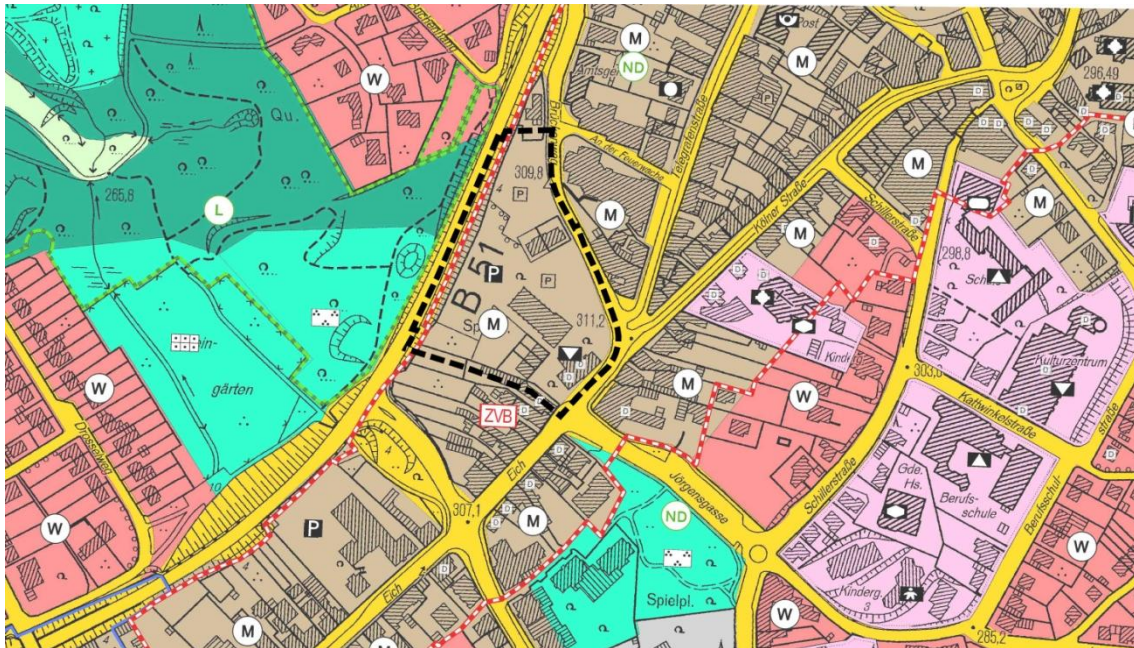


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen / Quelle: Stadt Wermelskirchen 2019

3.1.4 Bebauungsplan

Für den Bereich des Loches-Platzes existiert mit dem Bebauungsplan Nr. 70 „Loches -Platz“ bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das geplante Vorhaben ist jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 vereinbar (u.a. Baugrenzen, Fußgängerbereiche, Beschränkung der Verkaufsfläche). Aus diesem Grund wird in Abstimmung mit dem Investor ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt und parallel dazu der Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ aufgehoben.

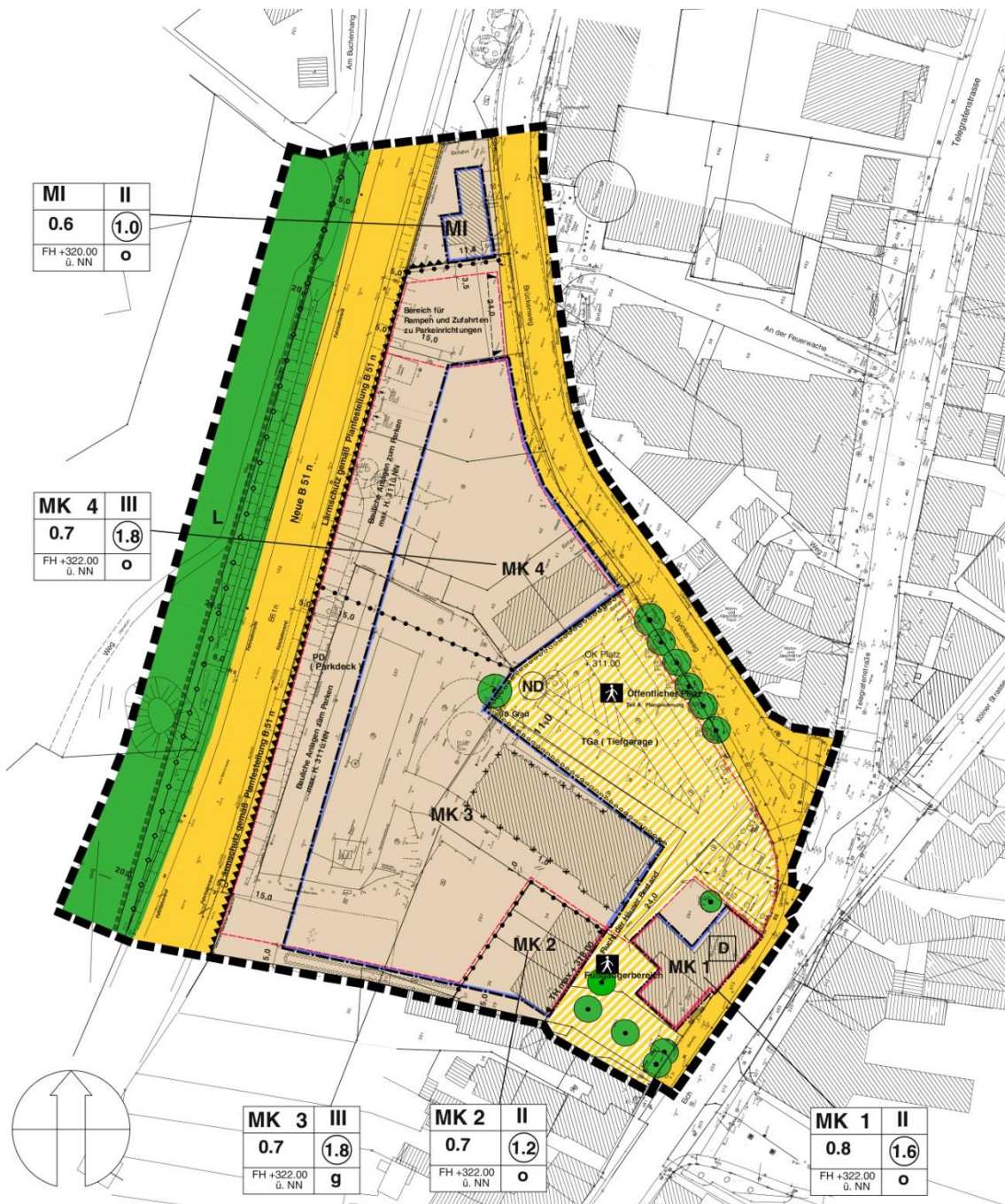


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ / Quelle: Stadt Wermelskirchen 2019

3.1.5 Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Wermelskirchen Innenstadt“. Dieses erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Straßen Eich, Telegrafentasse, Carl-Leverkus-Straße und Kölner Straße. Der Loches-Platz, als gegenwärtig genutzter öffentlicher Parkplatz mit Einzelhandelsnutzung (NORMA) sowie Standort des Wochenmarkts und der Kirmes, nimmt eine besondere Scharnierfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein. In der von der CIMA erarbeiteten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2014) wurde dieser als besonderer Potenzialstandort innerhalb des Stadtgefüges identifiziert. Der Standort zeichnet sich u.a. durch seine optimale städtebauliche Integration, als Potenzialstandort zur Entwicklung eines frequenzbringenden Vollsortimenters und durch seine guten

verkehrlichen Rahmenbedingungen aus. Im Kontext einer nachhaltigen Optimierung des Nahversorgungsangebotes in der Innenstadt von Wermelskirchen empfiehlt das CIMA-Gutachten, den Loches-Platz zu entwickeln. Mit Verweis auf die ermittelten Marktdaten wird für den Standort Loches-Platz die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (bzw. Verbrauchermarktes) mit einer Verkaufsfläche (VK) von rund 2.500 m² empfohlen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der vorhandene Norma-Markt (derzeitige VK-Fläche ca. 400 m²) dem geplanten Neubau weichen muss, sieht das CIMA-Gutachten für eine Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter und Discounter auf dem Loches-Platz eine Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² als städtebaulich verträglich an.

3.1.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Wermelskirchen-Mitte (Stand: November 2016). Nordwestlich der B 51 grenzt das Landschaftsschutzgebiet WK 2.2-05 „Bachtäler bei Pohlhausen, Heintjesbachtal und das Heintjesmühlenbachtal“ an.

3.2 Gegenwärtige Situation

Der Loches-Platz befindet sich westlich der Haupteinfahrtsstraße Brückenweg und bildet den Auftakt zum nordöstlich angrenzenden zentralen Geschäftsbereich. Gegenwärtig ist der Platz durch eine große Stellplatzfläche mit vorhandener Bebauung geprägt. Nördlich an die Parkplatzfläche schließt eine dreigeschossige Wohnbebauung sowie unbefestigte Stellplatzflächen an. Die Gebäude werden derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt und müssen im Zuge der geplanten Baumaßnahme abgerissen werden. Nach Angaben der Stadt Wermelskirchen werden für die betroffenen Bewohner Ersatzunterkünfte zur Verfügung gestellt. Der zentrale Bereich des Loches-Platzes ist durch eine Einzelhandelsnutzung geprägt (NORMA-Discounter), der in bestehende Bausubstanz integriert ist. Es handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper mit Satteldach, der im rückwärtigen Bereich durch einen Anbau erweitert wurde. Das Gebäude gehörte früher zum Parktheater, das Flächen für ein Theater und Kino bot. Westlich des Gebäudes befinden sich in Richtung der Dellmannstraße (B 51) weitere Parkplatzflächen, die im Vergleich zum Loches-Platz auf einem tieferen Geländeniveau liegen. Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die denkmalgeschützten Bürgerhäuser (Eich 6/8) entlang der Straße Eich einschließlich vorgelagerter Platzflächen (u.a. „Kleiner Loches-Platz“). Die Bürgerhäuser dienen als städtische Einrichtung (Standesamt, Jugendmusikschule, Ausstellungsräume, Archiv) und verfügen im Dachgeschoss über eine Wohnnutzung. In Hinterlage befindet sich weiterhin die Wohnbebauung Eich 4b - 4d in Form von Reihenhäusern. Südlich an das Plangebiet grenzt die rückwärtige Bebauung der Straße Eich einschließlich privater Grünflächen an.

3.3 Topographische Situation

Innerhalb des Plangebiets fällt die Topographie in Richtung Westen und leicht in Richtung Norden. Die Erschließung der zentralen Stellplatzfläche verläuft relativ ebenerdig zum Brückenweg. Im Bereich westlich der bestehenden Bebauung fällt das Gelände in Richtung der rückwärtigen Parkplatzflächen. Diese sind wiederum über eine Böschungskante von der tiefer gelegenen Dellmannstraße (B 51) abgegrenzt. Der Höhenunterschied zwischen der B 51 und den Erschließungsstraßen Brückenweg und Eich beläuft sich auf rd. 8 m.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Anforderungen

4.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger, die Volksbank Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH, Werner-Senger-Straße 8, 65549 Limburg, hat den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Büro- und Einzelhandelsgebäudes mit rund 2.900 m² Verkaufsfläche gestellt. Die im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke (Flurstücksnummer: 547, 548, 549, 537, 540, 40, 33, 31, Teile von 545, 546, 550) wurden durch den Vorhabenträger erworben.

4.2 Anforderungen

Die Gemeinde kann gem. § 12 Abs. 1 BauGB durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes (sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen zu tragen. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag (vorbehaltlich der politischen Zustimmung) zu planen und zu realisieren.

Vor Abschluss des Satzungsverfahrens, d.h. vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“, ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wermelskirchen und dem Vorhabenträger abzuschließen. Gegenstand des Durchführungsvertrags werden insbesondere die Ausbauplanung einschließlich Fassadengestaltung, die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Begrünungsmaßnahmen sein. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis Abs. 6 BauGB vereinbar sein.

4.3 Vorhaben

Die vom Vorhabenträger Volksbank Rhein-Lahn-Limburg Grundbesitz GmbH vorgesehene Planung sieht die Neugestaltung des Loches-Platzes vor, an dessen West- und Südseite ein neuer Gebäudekomplex mit Flächen für Einzelhandel, gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen sowie Wohnen entstehen soll.

Bei dem Neubau handelt es sich um ein zur Platzseite hin abgewinkeltes Gebäude in bis zu dreigeschossiger Bauweise. Den Eingangsbereich im Winkel des Gebäudes bildet eine Mall, an die Flächen für den Einzelhandel anschließen. So finden sich im Erdgeschoss Flächen für einen Vollsortimenter (Verkaufsfläche rd. 2.000 m²), einen Discounter (rd. 900 m²) sowie Flächen für Konzessionäre und ein Sanitätshaus. Neben den Verkaufsflächen sind weitere Flächen für Lager und Technik vorgesehen. Das Erdgeschoss ist über Fahrsteigen mit der Tiefgarage verbunden. Die Obergeschosse sind vornehmlich für Büronutzung und Wohnen vorgesehen.

Der Neubau verfügt in Richtung Loches-Platz über eine Arkade auf Erdgeschossniveau. Die Außenfassade einschließlich der Treppenhäuser wird überwiegend gläsern gehalten und verleiht dem Gebäude eine transparente Optik. Eine Gliederung des Baukörpers erfolgt durch horizontale Fassadenbänder sowie vertikale Rücksprünge in der Fassade. In Richtung des Neuen Loches-Platz entsteht so der Eindruck von 5 auf einem Sockelgeschoss gelegenen Kuben, die im rückwärtigen Bereich miteinander verbunden sind. Die Attika an der Oberkante des Erdgeschosses ist umlaufend in gleicher Höhe gestaltet, wodurch eine einheitliche Fassadensprache angestrebt wird. Der Neubau bildet eine klare Platzkante zu den vorgela-

gerten Stellplatzflächen des Neuen Loches-Platzes und steht in einem städtebaulich verträglichen Abstand zu den denkmalgeschützten Bürgerhäusern.

Die nördlich des Hauptgebäudekörpers vorgesehenen Flächen für ein optionales Punkthaus verbleiben im Eigentum der Stadt Wermelskirchen. An dieser Stelle ist ein Neubau mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie Wohnen in zwei Obergeschossen vorgesehen. Die Flächen im Bereich des „Kleinen Loches-Platz“ (Teile der Flurstücke 261, 550 und 33) verbleiben ebenfalls im Eigentum der Stadt. Der „Kleine Loches-Platz“ soll als Fläche für den Wochenmarkt sowie als potenzielle Nutz- und Freifläche der Bürgerhäuser dienen.

4.4 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ umfasst drei als Kerngebiet ausgewiesene Flächen (MK 1, MK 2 und MK3). Die mit MK 1 ausgewiesene Fläche umfasst die Bestandsbebauung Eich 6/8 (denkmalgeschützte Bürgerhäuser). Ihre bestehende Nutzung (städtische Einrichtungen und Wohnen) soll planungsrechtlich gesichert und um kulturelle und touristische Angebote erweitert werden. Die mit MK 2 definierte Fläche umfasst den Vorhabenbereich für das neu zu errichtende Einzelhandels- und Bürogebäude einschließlich der vorgelagerten Stellplatzflächen und den Flächen für den Anlieferverkehr. Auf der nördlichen Kerngebietsfläche (MK 3) ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes möglich.

In den Kerngebieten (MK 1, MK 2 und MK 3) sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter als auch sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Die Nutzungsfestsetzungen im Plangebiet orientieren sich an dem von Investor und der Stadt Wermelskirchen abgestimmten Nutzungskonzept. Dieses soll ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungen ermöglichen.

In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Im Erdgeschoss bleiben Wohnungen ausgeschlossen. Mit der Festsetzung soll die bestehende Wohnnutzung auch weiterhin nur in den oberen Geschossen zulässig sein und eine gewerbliche bzw. gemeinbedarfliche Nutzung im Erdgeschoss zur Belebung der umliegenden Platzflächen beitragen.

Aufgrund verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und stadtfunktionaler Gründe sind die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK 3 ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Eine sinnvolle städtebauliche Integration von Tankstellen in dieser zentrumsnahen Lage ist nicht möglich. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an dieser Stelle wird ausgeschlossen, da diese Nutzung für einen zentralen innenstadtrelevanten Bereich wie den Loches-Platz einschließlich der Nutzungen im Umfeld nicht verträglich ist. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Sportwettbüros, Sexkinos können "Trading-down"-Effekte hervorrufen, d. h. eine sich tendenziell selbst verstärkende städtebauliche Abwertung ihrer Umgebung. Ziel des Bebauungsplanes ist hingegen die städtebauliche Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen Einzelhandelsstandorts in Kombination mit Büro- und Wohnnutzungen.

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Für die mit MK 1 ausgewiesene Fläche wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,0. Die im Bebauungsplan Nr. 70 „Loches-Platz“ noch als nicht bebaubare Flächen des Kerngebietes MK 1 (Bürgerhäuser) festgesetzte Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 zu einem großen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Platz, Fußgängerbereich) zugeschlagen.

Innerhalb des mit MK 2 ausgewiesenen Kerngebiets werden eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von maximal 3,0 festgesetzt. Damit entsprechen die GRZ und GFZ den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und bedürfen keiner weiteren Begründung. Für das Kerngebiet MK 3 sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von maximal 2,4 vorgesehen. Diese liegen wie bei dem Kerngebiet MK 1 unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) und sollen eine geringere Flächenversiegelung im Plangebiet sicherstellen.

Gebäudehöhen

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GHmax) in der mit MK 1 ausgewiesenen Fläche beträgt 322.00 m ü. NHN und orientiert sich an den bereits vorhandenen Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70. Im Kerngebiet MK 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe (GHmax) 326.00 m ü. NHN. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist als Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile wie Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen und/ oder Sonnenkollektoren um maximal 2,5 m möglich. Die Höhenfestsetzung resultiert aus den Entwurfsvorgaben zum geplanten Gebäudekomplex am Neuen Loches-Platz und soll sicherstellen, dass sich die geplante Bebauung in die Bestandsbebauung einfügt. Im Kerngebiet MK 3 ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 324.00 m ü. NHN festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in dem Kerngebiet MK 1 auf maximal zwei, und in den Kerngebiet MK 2 und MK 3 auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im Kerngebiet MK 1 orientiert sich dabei an der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 70. Für die Neubebauung am Loches-Platz ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus den Entwurfsvorgaben.

4.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Baukörperstellung bestimmt. In dem Kerngebiet MK 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich an der Bestandsbebauung der Bürgerhäuser und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Loches-Platz“. Mit Ausnahme der rückwärtigen – nach Norden orientierten – Gebäudefassaden werden die historischen Fassaden der Bürgerhäuser als Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll insbesondere die historisch bedingte bauliche Fassung der Straße Eich gesichert werden. In dem Kerngebiet MK 3 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

In dem Kerngebiet MK 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da das Planvorhaben Gebäude-längen von mehr als 50 m vorsieht. Das Baufenster orientiert sich an der Gebäudekubatur des vorgese-hen Neubaus und umfasst zusätzlich Teile der Grundstücke Eich 4b – d. Eine Überplanung letztgenannter Grundstücke wird derzeit weder vom Vorhabenträger noch den entsprechenden Grundstückseigentümern / Erbbauberechtigten angestrebt.

Weiterhin liegen die in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten 13m-Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 51.

4.7 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den speziell dafür festgesetzten Flächen für „Stellplätze und Zu-fahrten“ (St) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flächen für „Stellplätze und Zufahrten“ umfassen die für den Neubau vorgesehen oberirdischen Stellplatzflächen, Zufahrten und den Anlieferbereich. In Ab-stimmung mit dem Straßenbaulastträger liegen Teile der westlichen Zufahrt, Stellplätze und die Anliefer-zone innerhalb der 13m-Anbauverbotszone und außerhalb des geforderten Minimalabstands von 5 m zur B 51. Weitere Flächen für „Stellplätze und ihre Zufahrten“ sind im Bereich des nördlichen Punkthauses (Kerngebiet MK 3) festgesetzt.

Um einen möglichen barrierefreien Ausbau des denkmalgeschützten Bürgerhauses (Eich 6) planungs-rechtlich abzusichern, darf die mit der Ziffer  gekennzeichnete Baugrenze von Personenaufzügen um bis zu 2 m überschritten werden.

4.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Kerngebiet MK 2 sind Dachflächen zu mindestens 20 % zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit der Festsetzung von Dachbegrünungen sind grundsätzlich öko-logische Vorteile verbunden, da sie sich als Standorte für Pflanzen sowie als Nahrungs-, Brut- und Ruhe-platz für zahlreiche Tiere eignen. Weiterhin werden mit begrünten Dachflächen eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie eine Reduzierung der Niederschlagsabflussspitzen angestrebt.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der mit  gekennzeichneten Fläche besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Ei-gentümergeinschaften, deren Grundstücke an die Belastungsfläche angrenzen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer privaten Kanalanlage der Wohnbebauung Eich 4b – d.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den mit  gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind in den Fassaden zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallge-dämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zudem sind in den mit  gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden von Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeig-ten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden (vgl. DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019, S. 44f.), wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Weiterhin ist in dem mit

4 gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 50,00 m und eine Höhe von 5,00 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone, ca. 306,00 m ü. NHN). Das Schallschutzbauwerk ist mit einem Flächengewicht von 10 kg/m² zu errichten und auf der südöstlichen Seite hochabsorbierend herzustellen. Die genannten Festsetzungen berücksichtigen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Die Lärmschutzwand dient als lärmindernde Maßnahme zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld des Plangebiets.

In den mit 5 gekennzeichneten Bereichen ist ein Blendschutz mit einer Höhe von 1,25 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone) zum Schutz der Verkehrsteilnehmer der B 51 vor dem Abblendlicht der Anlieferverkehre.

4.11 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung per Pflanzbindung gesicherten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume bzw. zu fallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Der Erhalt der Bestandsbäume erfolgt aus mehreren Gründen. Es handelt sich um vergleichsweise große Bäume, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt wie z. B. eine positive Wirkung auf das Kleinklima (Minderung der durch die Versiegelung bewirkten Aufheizung, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen) und den Wasserhaushalt erfüllen. Verluste solcher Bäume können auch mittelfristig durch Neupflanzungen nur unzureichend ausgeglichen werden, so dass aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht ein Erhalt dieser Bäume anzustreben ist.

Aufgrund der im Konzept vorgesehenen niveaugleichen Gestaltung des Neuen Loches-Platzes entsteht im Übergang zur Straßenverkehrsfläche am Brückenweg ein Geländesprung, der über die Errichtung einer Stützmauer abgefangen wird. Aufgrund erforderlicher Erdarbeiten müssen 5 Bestandsbäume entfernt werden. Da es sich jedoch um stadtbildprägende Bäume in einem weitestgehend vegetationsarmen Straßenraum handelt und unter städtebaulichen sowie stadtgestalterischen Gesichtspunkten eine Gliederung hin zum Neuen Loches-Platz notwendig erscheint, sind 5 neue Einzelbäume straßenbegleitend zu pflanzen.

4.12 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet werden rahmenbildende örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW in den Festsetzungskatalog des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert.

Gestaltung von Stützmauern

Sofern im Plangebiet Stützmauern erforderlich sind, sind diese in Richtung Loches-Platz und der Straßen Brückenweg/Eich durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder durch Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist unzulässig. Mit der Festsetzung soll eine qualitätsvolle Gestaltung von Mauerelementen sichergestellt werden.

Gestaltung der Dachflächen sowie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Fassaden der Gebäude einhalten.

5. Erschließung

Das Plangebiet liegt an einer verkehrstechnisch zentralen Lage und wird von Norden über den Brückenweg und von Süden über die Straße Eich erschlossen. Über die Straße Eich besteht ein direkter Anschluss an das überregionale Straßennetz (Bundesstraße B 51, Dellmannstraße) sowie in wenigen Minuten Fahrzeit an die Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Wermelskirchen).

Aus verkehrstechnischen Gründen erfolgt die Erschließung des Plangebiets über zwei voneinander getrennte Ein- und Ausfahrten am Brückenweg. Gemäß der prognostizierten Verkehrsbelastungen weisen beide zukünftigen Ein- und Ausfahrten sehr gute Qualitäten des Verkehrsablaufs auf (vgl. ISAPLAN INGENIEUR GMBH 2019, S. 47). Daher wird auf die Errichtung einer Linksabbiegespur am Brückenweg verzichtet.

Die nördliche Ein- und Ausfahrt auf Höhe der Stadtparkasse dient dem Anlieferverkehr sowie dem Kundenverkehr für die Tiefgarage. Die Tiefgarage verfügt über 93 Stellplätze. Der Anlieferbereich für LKW befindet sich auf der rückwärtigen Seite des geplanten Neubaus und liegt rd. 5,0 m unterhalb der oberirdischen Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets. Zur Errichtung der Anlieferzone ist eine Neuprofilierung der Böschung im Übergangsbereich zur B 51 notwendig. Hierzu wurde vom Büro HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE ein Gutachten zur Standsicherheit der Böschung erstellt und drei Alternativen zur Böschungsstabilisierung aufgezeigt (vgl. HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE 07 2018, S. 7f.).

Gemäß den Vorgaben des Straßenbaulastträgers erfolgt zum Schutz der Verkehrsteilnehmer der B 51 vor dem Abblendlicht der Anlieferverkehre, die Errichtung eines Blendschutzes entlang der Anlieferzone. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dieser in den mit  gekennzeichneten Bereichen mit einer Höhe von 1,25 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone). In einem 50 Meter breiten Abschnitt erfolgt zudem die Errichtung einer Lärmschutzwand (s. Kapitel 7.3). In dem Untergeschoss des Bauvorhabens ist eine Entladezone integriert, die gleichzeitig auch eine Wendemöglichkeit für den Anlieferverkehr bietet.

Neben der nördlichen Zufahrt in das Plangebiet ist weiter südlich am Brückenweg eine weitere Ein- und Ausfahrt vorgesehen, die die Erschließung der oberirdischen Stellplatzanlage (Neuer Loches-Platz) sicherstellt. Dort sind neben den Stellplätzen der Tiefgarage weitere 92 Parkplätze vorgesehen. Für die Bereiche der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Einfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Für die ober- und unterirdische Stellplatzanlage sind Schranken vorgesehen. Bedingt durch die zwei Ein- und Ausfahrten ist mit einem erhöhten Parksuchverkehr auf dem Brückenweg zu rechnen. Aus diesem Grund sieht die Planung eine Lichtsignalanlage (Rot/Grün) an der Zufahrt zum oberirdischen Stellplatz vor, die - im Falle einer kompletten Belegung des Parkplatzes - die Fahrzeuge automatisch zur nördlichen Einfahrt (Tiefgarage) weiterleitet. Entsprechende Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wermelskirchen abschließend geregelt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, im Gabelungsbereich von Brückenweg und Eich, erfolgt die Anlage einer Platzfläche, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Platz / Fußgängerbereich“ festgesetzt ist. Die Fläche soll zukünftig für den Wochenmarkt sowie als Frei- und Nutzfläche der vorhandenen und geplanten Nutzungen in den Bürgerhäusern dienen. Die im Vorhabengebiet vorhandenen Fahrwege werden in asphaltierter Bauweise errichtet. Die Größe der oberirdischen Stell-

platzanlage (Neuer Loches-Platz) ist so dimensioniert, dass die Befahrbarkeit des Platzes durch Kirmesfahrzeuge gewährleistet ist und auch künftig die Kirmes dort stattfinden kann.

5.1 Verkehrsuntersuchung

Für die Gebietsentwicklung am Loches-Platz wurde eine Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen durchgeführt (vgl. ISAPLAN INGENIEUR GMBH 2019). Die Untersuchung beschränkt sich dabei auf den Bereich des Kraftfahrzeugverkehrs, da nur hier die Kapazitätsbetrachtungen von Bedeutung sind. Verkehrstechnisch untersucht werden in diesem Zuge die Anbindung an den Brückenweg sowie die Knotenpunkte Brückenweg/An der Feuerwache, Brückenweg/Vorm Eickerberg, Brückenweg/Eich/Telegrafstraße/Kölner Straße, Eich/Jörgensgasse, Dabringhauser Straße/Eich und Dellmannstraße/Dabringhauser Straße.

Die Untersuchung geht von Knotenpunktbelastungen aus, die im Rahmen einer Verkehrserhebung vom 17.10.2017 erfasst wurde. Die Verkehrsbelastungen wurden mittels einer 24 Stunden langen Videoerfassung aufgezeichnet, durch Software nach Fahrzeugarten analysiert und ermöglichen somit eine exakte und unzweifelhafte stromfeine Darstellung der Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten. Für die weiterführenden verkehrstechnischen Berechnungen wurden diese ermittelten Verkehrsbelastungen anhand von statistischen Prognosewerten auf das Jahr 2035 hochgerechnet. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden anschließend mit einem Neuverkehr aus der geplanten Gebietsentwicklung überlagert.

Die Untersuchung zeigt folgende Ergebnisse:

- Mit rund 6.500 Kfz/24h ist der Brückenweg, an den die Anbindung der Gebietsentwicklungen stattfinden soll, verhältnismäßig gering belastet. Westlich des Knotenpunktes Brückenweg/Eich/Telegrafstraße/ Kölner Straße steigt die Grundbelastung auf rund 10.600 Kfz/24h an. Die höchste Belastung tritt erwartungsgemäß auf der Dellmannstraße (B 51) mit rund 22.500 Kfz/24h auf.
- Die verkehrliche Anbindung des geplanten Punkthauses über eine Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage ist aus verkehrstechnischer Sicht als sehr gut zu bewerten. Auf Basis der prognostizierten Verkehrsbelastungen weist die Anbindung eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs auf.
- Die Anbindung der Gebietsentwicklung findet über den Brückenweg statt. Aus verkehrstechnischer Sicht werden hier zukünftig keine Probleme auftreten. Unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen weisen beide zukünftigen Zu-/Ausfahrten sehr gute Qualitäten des Verkehrsablaufs auf.
- Die beiden nördlich gelegenen Knotenpunkte Brückenweg/An der Feuerwache und Brückenweg/Vorm Eickerberg sind heute gering belastet. Dies wird sich auch unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen für das Jahr 2035 und unter Berücksichtigung der Gebietsentwicklung nicht wesentlich ändern. Die Qualität des Verkehrsablaufs erreicht an beiden Knotenpunkten vor- und nachmittags die Stufe A. Diese sehr gute Qualität bleibt auch unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen erhalten.
- Die Beaufschlagung der prognostizierten Verkehrsbelastungen mit den zusätzlichen Verkehrsmengen aus der Gebietsentwicklung reduziert die Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Brückenweg/Eich/Telegrafstraße/Kölner Straße sowohl in der Vormittags- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde um jeweils eine Stufe. Grundsätzlich wird jedoch weiterhin die Stufe D mit einer maximalen Wartezeit von 44,5 Sekunden erreicht. Es sind daher keine maßgebenden Einschränkungen zu erwarten.

- Die Gebietsentwicklung am Loches-Platz führt am Kreisverkehr Eich/Jörgensgasse sowohl in der Vormittagsspitze als auch in der Nachmittagsspitze zu keinen maßgeblichen Veränderungen in der Qualität des Verkehrsablaufs. Es wird mindestens die Qualitätsstufe B erreicht. Die Wartezeit liegt bei ca. 10 sec./Fz.
- Anhand der Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen ist zu erkennen, dass am signalisierten Knotenpunkt Dabringhauser Straße/Eich in der Nachmittagsspitzenstunde bereits heute lediglich die Stufe D in der Qualität des Verkehrsablaufs erreicht wird. Insbesondere aufgrund der rechnerischen Rückstauerscheinungen in der nordwestlichen Zufahrt der Dabringhauser Straße gerät der Knotenpunkt bereits heute in den Grenzbereich. Hiernach kann es bereits unter ANALYSE-Verkehrsbelastungen rechnerisch zu Rückstauerscheinungen in den Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße kommen. Wie jedoch bereits oben dargestellt, werden die Grünphasen am Knotenpunkt verkehrsabhängig geschaltet. Es ist daher davon auszugehen, dass sich vor Ort grundsätzlich eine bessere Qualität des Verkehrsablaufs darstellt, als die rechnerischen Ergebnisse es aufweisen. In der prognostizierten Nachmittagsspitzenstunde bleibt die Qualität des Verkehrsablaufs (Stufe D) erhalten. Die Wartezeit pro Fahrzeug steigt von 54,9 Sekunden nur marginal auf 55,8 Sekunden. Aufgrund der verkehrsabhängigen Grünphasenschaltung am Knotenpunkt Dabringhauser Straße/Eich ist davon auszugehen, dass sich vor Ort grundsätzlich eine bessere Qualität des Verkehrsablaufs darstellt, als die rechnerischen Ergebnisse es aufweisen.
- Anhand von empirischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass der signalisierte Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße schon unter heutigen Verkehrsbelastungen Defizite in der Qualität des Verkehrsablaufs aufweist. 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. Dies entspricht einem Anteil von ca. einem Prozent des täglichen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße. Aus diesem Grund kann die ingenieurmäßige Einschätzung vorgenommen werden, dass der Zusatzverkehr aus der Maßnahme „Neuentwicklung Loches-Platz“ keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Dellmannstraße/Dabringhauser Straße hat. Grundsätzlich ist der Knotenpunkt jedoch aufgrund von Rückstauerscheinungen in Richtung Wermelskirchen als kritisch zu bewerten.

5.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet besteht grundsätzlich Anschluss an das örtliche und überregionale Radverkehrsnetz. Ein Radfahrstreifen ist an dem angrenzenden Brückenweg nicht vorhanden. Das Umfeld der denkmalgeschützten Bürgerhäuser (Eich 6 und 8) wird als öffentlicher Platz und Fußgängerbereich errichtet. Im nördlichen und südlichen Bereich der oberirdischen Stellplatzanlage (Neuer Loches-Platz) sind weitere Fußgängeranbindungen in Richtung Brückenweg vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Stellplatzflächen sind gesonderte Wegeverbindungen für Fußgänger in deutlich markierten Teilflächen geplant. Sie sorgen für eine weitestgehend gesicherte Verbindung zwischen Stellplatz und Gebäudeeingang bzw. Einkaufswagenbox. Aus Gründen des Schallschutzes, der Druckbelastbarkeit und der Tauglichkeit für Einkaufswagen werden im Platzbereich die Bodenbeläge in glatter Bauweise hergerichtet.

5.3 Ruhender Verkehr

Das planerische Konzept zur Umgestaltung des Loches-Platzes sieht vor, die bisherige Parkraumsituation in diesem Bereich nicht weiter zu verschärfen und ausreichend Stellplätze für den Kunden- und Geschäftsverkehr bereitzuhalten. Oberirdisch sind auf dem Loches-Platz 92 Stellplätze vorgesehen. Dazu kommen weitere 93 Stellplätze in der Tiefgarage.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die am nächsten zum Plangebiet gelegene Bushaltestelle befindet sich östlich an der Kölner Straße (1 Min. Fußweg). Die Haltestelle wird von acht Buslinien angefahren und stellt die Verbindung nach Remscheid und zum zentralen Knotenpunkt (Busbahnhof) in Wermelskirchen sicher. Der Zugang zu den Buslinien in die entgegengesetzte Richtung erfolgt entweder über die nördlich gelegene Haltestelle „Wermelskirchen Rathaus“ oder der südwestlich gelegenen Haltestelle „Eich“. Mit der Linie 260 besteht im 30-Minuten-Takt eine Anbindung an das Oberzentrum Köln.

6. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Das auf dem Areal anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird im Zuge einer notwendigen Verlängerung an bestehende Anschlussleitungen sichergestellt.

Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat somit Vorrang vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.

Sollte eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein, kann das Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassernetz eingeleitet werden. Hierbei sind die hydraulischen Kapazitätsgrenzen der Kanalisation zu berücksichtigen. Zur Minimierung ggf. notwendiger Rückhaltungen sind neben der Versickerung auch die Dachgestaltung in Form von Begrünungen und die Außenanlagengestaltung in Form von wasserdurchlässigen Flächen zu berücksichtigen.

Löschwasser

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung über vorhandene Anschlüsse sichergestellt. In einem 150 m-Radius um den geplanten Neubau sind 13 Hydranten mit einer Löschwasserkapazität von 96 m³/h (= 1.600 l/min) vorhanden. 5 Hydranten liegen in einem Abstand von rd. 50 m zur Fassade des geplanten Neubaus. Ein Hydrant befindet sich in einem Abstand von rd. 10 m zur Gebäudefassade.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dargestellt werden, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Die Ergebnisse weiterer 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 werden insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen ermittelt (vgl. UWEDO – UMWELTPLANUNG DORTMUND 2019).

Das Plangebiet ist durch Parkplätze sowie die bestehenden Gebäude bereits überwiegend versiegelt. Neben dem ehemaligen Kinogebäude, welches heute als Lebensmittelmarkt (Discounter NORMA) 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 eingfasst. Vorgelagert zu den Bürgerhäusern Eich befindet sich ein kleiner mit Linden umschlossener Platzbereich. Zudem befinden sich auf der Gebäuderückseite zwei große Linden. Die rückwärtig zum Supermarkt gelegenen Stellplatzflächen 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. Im Plangebiet sind in Teilen deutliche Baumschädigungen erkennbar. Als markanter Einzelbaum befindet sich auf der Rückseite des ehemaligen Kinos eine alte Linde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ schafft Planungsrecht zur Umnutzung von Flächen im bebauten bzw. versiegelten Bestand in zentraler Stadtlage. Dadurch bedingt die Planung eine nur sehr geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme und entspricht somit den Zielsetzungen des BauGB hinsichtlich 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.

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 Immissions-schutzwerten 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 Geräuschemissionen 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.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Ein weiterer Bestandteil des Umweltberichts stellt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dar. 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 vorgenannter gesetzlicher 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.

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. Durch eine höhere prozentuale Begrünung der Dachflächen als im Bebauungsplan festgesetzt (20%) besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Biotopwertdefizit zu verringern. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

7.2 Artenschutz

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten der Stufe 1 (ASP 1) angefertigt (vgl. UWEDO – UMWELTPLANUNG DORTMUND, DORTMUND 2018).

Die Vorprüfung des Artenspektrums im Plangebiet ergab, dass das Vorkommen der Zwergfledermaus als planungsrelevante Art nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Artenschutzrechtliche Konflikte können grundsätzlich durch Quartiersverlust und folglich der Zerstörung von Habitatbestandteilen im Zuge von Gebäudeabrissen entstehen. Darüber hinaus sind Tötungen von Individuen im Kontext von Abrissarbeiten möglich.

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. So können Tötungen von Individuen bei Abrissarbeiten durch das händische Entfernen von Holzverkleidungen im Bereich von Dachüberständen und der Schieferverkleidung im Bereich der Dachgauben vermieden werden. Im Falle, dass bei der Demontage Fledermäuse festgestellt werden, sind die Arbeiten zu stoppen und der Unteren Naturschutzbehörde / Veterinäramt beim Rheinisch-Bergischen-Kreis zu melden.

den, um das weitere Vorgehen abstimmen (z.B. Bergung der Tiere, Einsatz von Ersatzquartieren). Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine beschädigten Gebäude, Fenster und Dächer festgestellt, so dass ein Einzug von Fledermäusen in das Gebäudeinnere ausgeschlossen ist. Auf eine eingehende Untersuchung der Innenräume im Vorfeld der Abrissarbeiten kann verzichtet werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass sobald die Gebäude leer gezogen sind, bis zum Beginn der Entkernung alle Fenster verschlossen bleiben, um eine Ansiedlung der Fledermäuse zu verhindern.

Grundsätzlich sind die Abbrucharbeiten im Winterzeitraum (zwischen dem 01. November und dem 31. März) zu beginnen. Ist dies nicht möglich, sind die betroffenen Gebäude maximal zwei Wochen vor Abrissbeginn gründlich auf direkte und indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu prüfen (z.B. Ein- und Ausflugskontrolle, Kot-/ Urinspuren, Fraßreste). Werden Hinweise auf Vorkommen entdeckt, ist entsprechend die Untere Naturschutzbehörde / Veterinäramt beim Rheinisch-Bergischen-Kreis zu benachrichtigen.

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. 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.

An den mit der Ziffer  gekennzeichneten Fassaden sind an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zusammenfassend kommen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte folgende Maßnahmen in Betracht:

- Händische Demontage der Schieferverkleidungen im Bereich der Dachgauben und Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände an den bestehenden Gebäuden.
- 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 abzubrechen und alle betreffenden Arbeiten 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 der neu zu errichtenden Gebäude.

- 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.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Die Artenschutzprüfung Stufe I 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 2 (ASP 2) erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Für die Entwicklung des Neuen Loches-Platz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. DEKRA Automobil GmbH 2019). So sind die beim Betrieb der umliegenden und geplanten gewerblichen Nutzungen entstehenden Geräuschemissionen rechnerisch innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln und an den bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den zulässigen Immissionsrichtwerten und den maximal zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm zu vergleichen. Zusätzlich erfolgt die Berechnung der zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des öffentlichen Verkehrs und Gewerbes gemäß DIN 4109 als Grundlage für die weitere Planung und den bauordnungsrechtlichen Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm für das Plangebiet.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen durchzuführen. Sollte es zu Abweichungen von den zugrunde gelegten Betriebszeiten und Aktivitäten kommen, ist eine schalltechnische Ergänzung erforderlich.

- Die Fahrwege der geplanten Pkw-Stellplatzanlage (92 oberirdische Stellplätze) sind entsprechend der Planung mit asphaltierten Fahrwegen vorzusehen, alternativ sind gepflasterte Fahrwege und lärmarme Einkaufswagen denkbar.
- Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) dürfen auf den geplanten oberirdischen Pkw-Stellplätzen keine An- oder Abfahrten erfolgen. Es können die unterirdischen Pkw-Stellplätze der geplanten Tiefgarage genutzt werden.
- Innerhalb einer vollen Nachtstunde ist jeweils ausschließlich eine Lkw-Anfahrt, eine Lkw-Abfahrt und eine Lkw-Entladung vorzusehen.
- Die Emissionen der geplanten technischen Einrichtungen auf dem Dach sind wie folgt zu mindern:

Nr.	Schallquelle	Lage/Standort	L _{WAeq,Plan} [dB(A)]	Minderung	L _{WAeq,Ziel} [dB(A)]
01	Abluftanlage Hit	auf Dachfläche über EG	77	10	67
05	Splitkälte Hit		75	10	65
08	Zuluftanlage Hit		77	10	67
09	Ansaugung Lüftung Norma		75	10	65
16	Abgasrohr Brennwertkessel		100	25	75

- Sollten zusätzliche relevante technische Einrichtungen außerhalb des Gebäudes geplant werden, wird eine schalltechnische Beratung erforderlich.

Im Rahmen der Untersuchung hat sich gezeigt, dass zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm zusätzlich die Geräuschimmissionen während der Be-/Entlade-Aktivitäten gemindert werden müssen. In Abstimmung mit dem Planer ist zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm eine gerade Lärmschutzwand westlich der Anlieferstraße vorgesehen. Diese ist 30 m von der südwestlichen Gebäudeecke parallel zur nordwestlichen Gebädefassade (bzw. parallel zur Bundesstraße B 51) auf einer Länge von 50 m und mit einer Höhe von 5 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone, rd. 306 m ü. NHN). Die Lärmschutzwand ist mit einem Flächengewicht von 10 kg/m² und auf der südöstlichen Seite hochabsorbierend auszuführen. Zusätzlich sind die Innenwände und die Decke der Anlieferzone hochabsorbierend herzustellen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 erfolgt entsprechend eine zeichnerische Festsetzung in dem mit  gekennzeichneten Bereich und ergänzend eine textliche Festsetzung.

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ergibt für die betrachteten Fassaden innerhalb des Plangebietes Werte von 60 – 75 dB(A) zum Tages- und Nachtzeitraum. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden, wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist. Eine Nachrüstpflicht für vorhandene Gebäude besteht nicht.

Zudem überschreiten die zu erwartenden Beurteilungspegel durch den umliegenden öffentlichen Verkehr den Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) sowie den Immissionsrichtwert der 16.BImSchV von 64dB(A) an einigen Fassaden im Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum. Dies betrifft insbesondere die zur Straße Eich orientierte Gebädefassade der denkmalgeschützten Bürgerhäuser sowie Fassaden am nördlichen Gebäudeteil des geplanten Neubaus. Der Einsatz von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) zum Schutz des Plangebiets vor Straßenverkehrslärm im Bereich Brückenweg und Eich wird aufgrund der stadträumlichen Lage und damit verbundener stadtgestalterischer Aspekte ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit  gekennzeichneten Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. An den mit  gekennzeichneten Fassaden der Bürgerhäuser (Eich 6/8), an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, wird aus Gründen des Denkmalschutzes auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bestand verzichtet. Diese sind nur bei Neubauten vorzusehen. Für das optionale Punkthaus im Kerngebiet MK 3 ist der schalltechnische Nachweis im Rahmen der Baugenehmigungsphase zu erbringen. Die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen sichergestellt werden.

Der Schallgutachter verweist darauf, dass eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung der zuständigen Behörde vorbehalten bleibt. Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das genannte Plangebiet und die betrachteten Anlagen im beschriebenen Zustand.

8. Hinweise

Artenschutz

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. Die Abrucharbeiten der betroffenen Gebäude sind 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 auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen prüfen zu lassen (z. B. Ein- und Ausflugkontrolle, Kot-/ Urinspuren, Fraßrest). Sobald die Gebäude leer gezogen sind, ist darauf zu achten, dass bis zum Beginn der Entkernung alle Fenster verschlossen bleiben, um eine Neuansiedlung von Fledermäusen zu verhindern. Bei den durchzuführenden Abrissarbeiten können Tötungen der Fledermäuse durch das händische Entfernen von Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände und der Schieferverkleidung im Bereich der Dachgauben vermieden werden. Werden Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, sind die Arbeiten zu stoppen und der Unteren Naturschutzbehörde / Veterinäramt beim Rheinisch-Bergischen-Kreis Bescheid zu geben (Tel.: 02202-13 6814 oder 02202-13 6798), um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (z. B. Bergung der Tiere, Installation von Ersatzquartieren).

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. 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.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

An dem mit der Ziffer  gekennzeichneten Fassaden sind an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalschutz

Die im Plangebiet gelegenen Bürgerhäuser Eich 6/8 stehen unter Denkmalschutz. In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet befinden sich zudem die denkmalgeschützten Gebäude Eich 7, Eich 12, Eich 14 / 14a / 14b. Bodendenkmäler sind im Bereich des Loches-Platzes nicht bekannt. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 51

Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art entlang von Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten in einem Abstand bis zu 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vereinbart, dass zur Bundesstraße B 51 der Abstand der Anbauverbotszone im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 um bis zu 7 m unterschritten werden darf und demnach 13 m beträgt. Weiterhin wurde festgehalten, dass in einem Abstand zwischen 5 und 20 m in der Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG neben der Rettungsumfahrt (Feuerwehr) auch Stellplätze und deren Zufahrten zulässig sind (vgl. Stellungnahme Straßen NRW vom 28.03.2019).

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Baugrenzen liegen außerhalb der Anbauverbotszone von 13 m. Auf eine nachrichtliche Darstellung der ursprünglichen 20 m-Anbauverbotszone wird in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen entlang von Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten in einem Abstand bis zu 40 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

In der Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG

- dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Bundesstraßenverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 51 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen. Es erfolgt eine nachrichtliche Darstellung der 40 m-Anbaubeschränkungszone im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha.

Kerngebiet (MK)	ca. 12.290 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.253 m ²
Summe	ca. 13.543 m²

10. Kosten

Sämtliche durch das Vorhaben am Loches-Platz ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

11. „Gender Planning“ (geschlechtergerechte Planung)

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Neuer Loches-Platz“ werden die Grundsätze des Leitfadens zu „Gender Planning“ beachtet (Integration von Gender Planning in der Stadtplanung mit dem Ziel, den Geschlechteraspekt in den unterschiedlichen Planungsstufen zu berücksichtigen).

12. Barrierefreiheit

Durch das Behindertengleichstellungsgesetz NRW werden Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Unter dem Leitthema „Barrierefreiheit“ soll die Bauleitplanung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören unter anderem bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen. Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Wermelskirchen/ Dortmund, April 2019

13. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Unterlagen berücksichtigt:

CIMA, BERATUNG + MANAGEMENT GMBH, KÖLN 12 2014

„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung“

CIMA, BERATUNG + MANAGEMENT GMBH, KÖLN 10 2008

„Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen“

DEKRA, AUTOMOBIL GMBH, BIELEFELD 04 2019

„Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG. Schalltechnische Untersuchung im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neuentwicklung des „Loches-Platz“ in Wermelskirchen“

HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE 07 2018

„Wermelskirchen. Neubau Loches-Platz, 42929 Wermelskirchen. Baugrundgutachten. Westliche Böschung“

ISAPLAN INGENIEUR GMBH, LEVERKUSEN 04 2019

„Neuentwicklung Loches-Platz in Wermelskirchen. Verkehrliche Stellungnahme“

UWEDO – UMWELTPLANUNG DORMUND, DORTMUND 02 2018

„Bebauungsplan Loches-Platz in Wermelskirchen, Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung)“

UWEDO – UMWELTPLANUNG DORMUND, DORTMUND 04 2019

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