BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "JAHNSTRASSE / UNTERWEG"
DER STADT WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

Stand: Mai 2006, Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. **Räumlicher Geltungsbereich** 3
2. **Ziel und Zweck der Planung** 4
3. **Ziele der Landesplanung Flächennutzungsplan** 4
4. **Planinhalte** 4
Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur 2. öffentlichen Auslegung 4
4.1 Art der baulichen Nutzung 5
4.2 Maß der baulichen Nutzung; Höhe baulicher Anlagen 5
4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche 5
4.4 Bauliche Gestaltung 5
4.5 Verkehrsflächen; Infrastruktur 6
a) äußere Erschließung 6
b) innere Erschließung 6
d) Öffentlicher Personennahverkehr 7
e) Spielplatz 7
f) sonstige infrastrukturelle Einrichtungen 7
4.6 Frei- und Grünflächen; innere Durchgrünung der Baugebiete 7
5. **Geohydrologische Gutachten** 8
5.1 hydrologische Gutachten 1992 und 1996 8
5.2 Aktualisierte Konzeption zur Regenwasserbeseitigung, 2005 8
6. **Auswirkungen auf Natur und Landschaft** 10
6.1 LBP 1994, Bestandsbeschreibung 11
6.2 LBP 1994, zu erwartende Eingriffe durch die Bauleitplanung 11
6.3 Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 2005 12
6.4 Zuordnung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen 13
7. **Altlastverdächtige Altstandorte** 14
7.1 Tankstellenaltstandort T1 (Grüne Straße 3) 15
7.2 Tankstellenaltstandort T 2 (Schwanen 41) 15
8. **Umlegungsverfahren** 16

Anlagen der Begründung:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Lageplan
Anlage 2a	„Nummerierung Teilgebiete“, schematische Darstellung
Anlage 2b	„Eingriffsflächen“, schematische Darstellung
Anlage 2c	„Ausgleichsflächen“, schematische Darstellung
Anlage 2d	„Regenwasserversickerung“, schematische Darstellung
Anlage 3	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, geplante Änderung des Flächennutzungsplanes, Maßstab 1 : 10.000
Anlage 4	Auszüge aus dem geohydrologischen Gutachten
Anlage 5	Planzeichnung "Schützenswerte Bereiche", ohne Maßstab
Anlage 6	Flächenbilanzierung
Anlage 7	Auszüge aus der Gefährdungsabschätzung ehem. Tankstelle Grüne Straße 3
Anlage 8	Auszüge aus der Gefährdungsabschätzung ehem. Tankstelle Schwanen 41
Anlage 9	Auszüge aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan
Anlage 10	Sonnenstandsdiagramme
Anlage 11	Geohydrologische Gutachten 2 und 3 „Bodenuntersuchungen im Bereich der Bauflächen und im Bereich neuer Verkehrsflächen“, 1996
Anlage 12	„Konzept zur Regenwasserbeseitigung, 2005“
Anlage 13	„Aktualisierung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, 2005“ (Anpassung des LBP v. 1994)

.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "JAHNSTRASSE / UNTERWEG"
DER STADT WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

Stand: November 2005, 2. öffentliche Auslegung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wermelskirchener Innenstadt und wird von dem Straßenzug Grüne Straße / Schwanen (B 51) im Nordwesten, der Unterstraße im Südwesten, der Jahnstraße im Südosten und der Hohe Straße im Nordosten begrenzt. Abgesehen von der B 51 liegen die vorgenannten Straßen innerhalb des Plangebietes. Die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sowie seine Grenzen sind zusätzlich aus den dieser Begründung beigefügten Themenkarten (Anlagen 1 und 2) zu ersehen.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Flurstücke:

Flur 18 der Gemarkung Niederwermelskirchen, Flurstücke 53, 54, 55, 57, 58, 62, 63, 74, 75, 78, 119, 120, 121, 125, 131, 132, 133, 134, 137, 138,139, 140, 148, 149, 150, 151, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 177, 181, 183, 186, 188, 191, 192, 194, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 212, 214, 235, 267, 269, 271, 277, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 318, 319, 320, 326, 327, 328, 330, 331, 333, 335, 336, 337, 338, 340, 343, 344, 358, 368. 369, 371, 373, 377, 378 und 385.

Flur 19 der Gemarkung Niederwermelskirchen, Flurstücke 312, 343, 344, 360 und 362.

Flur 28 der Gemarkung Dorfhonnschaft, Flurstücke 229, 230, 231, 233, 234, 235, 236, 237, 240, 247, 249, 250. 252, 253, 254, 255,265, 266, 267, 268, 269, 270, 274, 276, 279, 280, 281, 282, 283, 288, 289, 484, 485, 486, 495, 496, 497, 521, 522, 542, 543, 555, 561, 562, 570, 571, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 590, 591, 595, 597, 599, 601, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 633, 635, 639, 825, 827, 831, 833, 835, 837, 841, 885, 886, 887, 888, 906, 907, 908, 909, 910, 999 1015, 1016, 1019, 1035, 1036.

Die vorstehende Auflistung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Planunterlage (November 1992).

2. Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuen innerstädtischen Wohnraumes im Innenblockbereich des Plangebietes. Gleichzeitig sollte die Talsenke mit dem Quellbereich des Braunsberger Baches weitestgehend vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Um beiden Zielsetzungen nachkommen zu können, wurden von der Stadt unter anderem geohydrologische Gutachten beauftragt. Des Weiteren ist im Planbereich die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen, der zum Teil auch den Bedarf benachbarter Wohnquartiere decken soll. Zur Umsetzung der Planung wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

3. Ziele der Landesplanung; Flächennutzungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) I und II ordnet die Stadt Wermelskirchen der ländlichen Zone zu. In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.

Der seit dem 01.06.1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt einen ca. 60 m breiten Streifen entlang der B 51 (Grüne Straße/Schwanen) als gemischte Baufläche (M) dar, den übrigen Teil des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche (W). Außerdem stellt der FNP eine Fläche im Blockinnenbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die dieser Darstellung zugrunde liegende Überlegung, hier Flächen für Außenstellen der Kreisverwaltung vorzuhalten, wurde in der Zwischenzeit verworfen.

Die Festsetzungen im zentralen Bereich des Bebauungsplanes (Öffentliche Grünfläche "Spielplatz" und Ausgleichsflächen) sind aufgrund ihrer Flächengröße nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Dieser wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Ein Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie der geplanten Änderung ist dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt.

4. Planinhalte

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur 2. öffentlichen Auslegung
Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden Planzeichnung und Textliche Festsetzungen aktualisiert und ergänzt.

Die Katastergrundlage wurde korrigiert und realisierte Bauvorhaben eingefügt. Es wurden Darstellungen gemäß Planzeichenverordnung vervollständigt und Rechtsgrundlagen überprüft. Hierbei erfolgte keine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, sondern vielmehr eine Überprüfung von fachlichen Beiträgen und inhaltlichen Maßgaben.

Auch wurde die Regelungsdichte der gestalterischen Festsetzungen in Teilen gelockert gelockert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (WA bzw. MI) sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (W bzw. M).

Der Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Bundesstraße 51 wird eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) erhalten, dies entspricht gleichzeitig der heutigen Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Die übrigen bebaubaren Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung in den bereits bebauten Bereichen orientiert sich in erster Linie am Bestand. Im Neubaugebiet werden gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die GRZ mit 0,4 und - bei zweigeschossiger Bauweise - die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse werden auch Aussagen zur Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf das Straßenniveau getroffen. In Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine weitgehende Besonnung der Fassadenflächen ermöglicht werden. Auf Grundlage mehrerer Sonnenstandsdiagramme (Beispiele siehe Anlage 10) wurden die Abstände zwischen den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen optimiert, First- und Traufhöhen wurden der Topographie entsprechend gestaffelt festgesetzt.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Im Bereich der Neubaugebiete wird, neben der Festsetzung von Einzelhäusern, zur Gewährleistung einer angemessen verdichteten Bauweise auch die Festsetzung von Doppelhäusern vorgesehen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Neubaugebiet parallel zum Bachverlauf erhalten die Baugrundstücke überwiegend eine für die passive Ausnutzung der Sonnenenergie günstige Ausrichtung nach Südosten.

4.4 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (örtliche Bauvorschriften) sollen in erster Linie für die Neubaugebiete auf dem Hang nordwestlich des Braunsberger Baches und am Oberweg getroffen werden. Durch sie soll versucht werden, die Entstehung eines optisch homogenen Baugebietes zu gewährleisten. Die örtlichen Bauvorschriften treffen Festsetzungen zu der baulichen Gestaltung von Dächern, Außenwänden, Fenstern und Türen sowie Einfriedungen. Diese wiederum sind unterteilt in Aussagen zu Formen bzw. Formaten, zur Farbgebung und zu den zu verwendenden Materialien. Bei den Festsetzungen war die Ortsüblichkeit das Hauptauswahlkriterium.

4.5 Verkehrsflächen; Infrastruktur

a) äußere Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird allseitig von Verkehrsstraßen umgeben. Über den Straßenzug Grüne Straße/Schwanen (ehemalige Bundesstraße 51) ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, gleichzeitig stellt dieser die direkte Anbindung an die Innenstadt dar.

b) innere Erschließung

Für die Erschließung des inneren Bereiches des Plangebietes sieht der Bebauungsplan drei Stichstraßen vor. Eine Verbindung dieser Verkehrsflächen untereinander ist - abgesehen von Fußwegen - nicht vorgesehen, um Fremd- und Durchgangsverkehr in den Wohngebieten zu verhindern.

Zwei der genannten Stichstraßen (Oberweg sowie Sackgasse vom Unterweg) sind zwar in der Örtlichkeit vorhanden, es sind jedoch noch Um- bzw. Ausbauarbeiten notwendig. Die dritte Erschließungsstraße wird zwischen den Grundstücken Grüne Straße 35 und 39 an die B 51 angebunden. Die Abstände der Einmündungen zu den nächsten Knotenpunkten betragen 75m bzw. 160m. Aufgrund der geringen Größe des Neubaugebietes (ca. 35 Wohneinheiten) ist in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) eine Frequentierung der Anliegerstraße von max. 18 PKW stündlich zu erwarten, so dass die gewählte Anbindung vertretbar erscheint.

Der Querschnitt der oben genannten Anliegerstraßen wurde gegenüber der Ursprungsplanung erheblich verringert; vorgesehen ist jetzt eine 5,00 m breite Mischverkehrsfläche (z.B. als 3,00 m breite Fahrspur mit begleitenden, jeweils 1,00m breiten, gepflasterten Rinnen, die nur im Begegnungsfall PKW/LKW befahren werden).

Die Ausweisung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigte Bereiche“ beruht auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, nicht auf der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO).

Aufgrund der Ergebnisse des geohydrologischen Gutachtens sollte auf vollständige Bodenversiegelung (z.B. Asphaltierung) weittestmöglich verzichtet werden. Durch eine textliche Festsetzung soll gewährleistet werden, dass mindestens ein Drittel der Straßenverkehrsfläche im Planinnenbereich in breitfugig verlegter Pflasterung auf wasserdurchlässigem Unterbau errichtet wird. Alternativ hierzu kann eine stärkere Versiegelung dieser Verkehrsfläche zugelassen werden, sofern das anfallende Oberflächenwasser über belebte Bodenzonen Sickermulden und/oder Sickerrigolen zugeführt wird. Aufgrund des stellenweise starken Gefälles bis zu 10 % wird diese Möglichkeit von der vorliegenden Straßenfachplanung favorisiert. Im Bebauungsplan wurden daher Flächen für Straßenbegleitgrün festgesetzt, innerhalb derer das Oberflächenwasser versickert werden kann.

c) Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom kann durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungstrassen gewährleistet werden. Die anfallenden Abwässer werden über die Pumpstation Eckringhausen der Kläranlage Wermelskirchen Süd zugeleitet. Die Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Süd ist inzwischen abgeschlossen.

Das Regenüberlaufbecken (RÜB) Eckringhausen sowie die Pumpstation entsprechen nach den jüngsten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanentwurfs den aktuell anerkannten Regeln der Technik. Die Notwendigkeit eines nachgeschalteten Regenrückhaltebeckens (RRB) vor Einleitung in den Vorfluter wird zurzeit durch die Überarbeitung des Netzplanes geprüft. Sollte sich hieraus das Erfordernis für ein RRB ergeben, sieht das aktuelle Abwasserbeseitigungskonzept den Bau in den Jahren 2007/2008 vor.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist aufgrund der zum Teil weit entfernten Bushaltestellen derzeit als eher ungünstig zu betrachten.
Für die Buslinien 260 (Remscheid - Köln) und 239/240 (Dabringhausen - Leverkusen) wäre eine zusätzliche Haltestelle im Kreuzungsbereich Grüne Straße/Karolinenstraße denkbar. Die Entfernung zu den nächsten Haltepunkten ("Wagenhalle" Richtung Südwesten und "Eich" Richtung Nordosten) beträgt jeweils ca. 500m. Im Bereich der Hohe Straße ist im Bedarfsfalle die Errichtung von Bushaltestellen für die Linie 652 (Remscheid - Krankenhaus Wermelskirchen) möglich.
Die vorgenannten möglichen Haltestellenstandorte werden im Bebauungsplan jedoch nicht festgeschrieben, um eine flexible Planung zu ermöglichen. Der Straßenzug Grüne Straße/Schwanen liegt zudem außerhalb des Plangebietes.

e) Spielplatz

Zur Infrastruktur gehört auch der geplante Spielplatzstandort. Er dient in erster Linie den Anwohnern des Plangebietes, kann aber auch die Nachfrage des südlichen Bereichs des Bezirks "Ostringhausen/Waldstraße", hier speziell Bereich der Friedrichstraße, decken. Voraussetzung hierfür ist eine sichere Überquerungsmöglichkeit des Straßenzuges Schwanen/Grüne Straße, die, da sich diese Straße nicht innerhalb des Plangebietes befindet, nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gewährleistet werden kann.

Auf der ca. 3.000m^2 großen Grünfläche sollen ca. 500 m^2 Nettospielfläche der Spielbereiche B und C (Altersgruppe 8-13 Jahre bzw. 1-7 Jahre) entstehen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll dabei weitestgehend erhalten und in die Planung eingebunden werden.

f) sonstige infrastrukturelle Einrichtungen

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur wird auf vier Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Berufsschule, deren Einzugsbereiche das Plangebiet beinhalten, hingewiesen.

4.6 Frei- und Grünflächen; innere Durchgrünung der Baugebiete

Im Vergleich zu anderen innenstadtnahen Wohnquartieren weist das Plangebiet einen prozentual hohen Anteil an Freiflächen auf. Ziel des Bebauungsplanes ist zwar die Schaffung neuer Bauflächen, andererseits soll aber auch ein ausreichend großer Grünanteil erhalten werden.

Die Grünzone umfasst den laut geohydrologischem Gutachten nicht zu versiegelnden Siefenbereich in einer Breite von mindestens 60m (30m beiderseits des Baches) einschließlich des feuchten Quellbereiches und des angrenzenden Gehölzbestandes, die geplante Spielplatzfläche sowie den Bereich der vorgesehenen Streuobstwiese im östlichen Siefenbereich.

Der Bebauungsplanentwurf sieht ebenfalls die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor: die Gärten der Grundstücke Grüne Straße 7 - 11, die zum Teil einen alten Baum- bzw. Obstbaumbestand aufweisen, sollen erhalten werden. Damit wird neben den Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes auch dem Umweltbericht der Stadt Wermelskirchen (Teil 4 - Bodenschutz) gefolgt, der der betreffenden Fläche eine bedeutsame Ausgleichsfunktion gegenüber Lärmemissionen und Luftverschmutzung zuspricht.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von Bäumen und Gehölzgruppen anzutreffen, die jedoch - abgesehen von zwei Obstbäumen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Neubaugebietes liegen und entsprechend erhalten werden können. Das Landschaftsbild wird besonders von einer großen Esskastanie an der Stichstraße vom Unterweg und einer alten Esche am Quellteich des Braunsberger Baches geprägt. Der Erhalt dieser wie auch aufgrund Aussagen des LPB weiterer Bäume wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzung vorgeschrieben. Ein kleiner Fichtenforst im Südosten des Plangebietes in direkter Nähe des Baches soll zur Wiederherstellung eines raumtypischen Landschaftsbildes entfernt werden.

Weitere Aussagen des LPB zu Erhalt oder Anpflanzung von Hecken wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. Geohydrologische Gutachten

5.1 hydrologische Gutachten 1992 und 1996

In den Jahren 1992 und 1996 hat die Stadt Wermelskirchen die Erstellung von geohydrologischen Gutachten beauftragt:

- „Bodenuntersuchung des Quellhorizontes, 1992“, (Anlage 4) sowie
- „Bodenuntersuchung im Bereich der Bauflächen“, 1996 (Anlage 11) und
- „Bodenuntersuchung im Bereich neuer Verkehrsflächen“, 1996, (Anlage 11)

Hierzu wurden geologische Karten ausgewertet und vor Ort Bohrungen, Rammsondierungen und Versickerungsversuche durchgeführt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der unter- bis mitteldevonischen Hohenhöfer Schichten, die hier als plattig und bankig ausgebildete Ton- und Schluffsteine vorliegen. Überlagert werden diese Festgesteine durch steinige, schluffige Verwitterungslehme mit den sich darauf entwickelnden Braunerden. Die Einzelheiten sind den vorliegenden Berichten und Gutachten zu entnehmen.

Aufgrund der geologischen Situation ist die Möglichkeit zur Versickerung grundsätzlich gegeben. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f-Werte) bewegen sich jedoch am unteren Rand der Spannweite, innerhalb derer sich eine Versickerungsanlage nach den anerkannten Regeln der Technik planen lässt.

5.2 Aktualisierte Konzeption zur Regenwasserbeseitigung, 2005

Im Vorfeld der 2. öffentlichen Auslegung wurden die im Bebauungsplan aufgenommenen Vorgaben zur Regenwasserbeseitigung einer Überprüfung hinsichtlich der aktuellen Rechtslage und des heutigen Standes der Technik unterzogen. Die gegenwärtigen Entwicklungen im Wasserrecht (siehe u. a. § 51a des Landeswassergesetzes) gaben Anlass, die getroffenen Aussagen des Bebauungsplanentwurfs erneut zu begutachten.

Folglich wurde im November 2005 vor dem Hintergrund von neuen Erfahrungswerten, weiterentwickelten Verfahren und höheren Erwartungen der Wasserbehörde für das Bebauungsplanverfahren eine aktualisierende, ergänzende Studie zur Regenwasserentsorgung von Dachflächen und öffentlichen Verkehrsflächen in Auftrag gegeben (Anlage 12).
Folgende Aspekte wurden untersucht:

Belastung des Regenwassers

Zunächst hat das beauftragte Ingenieurbüro die zu berücksichtigende Belastung des Regenwassers, d. h. die Wirkungspfade „Luft“ und „Fläche“, näher betrachtet.
Es kommt zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall eine besondere, über die großräumig vorhandene allgemeine Luftverschmutzung hinausgehende Belastung des Regenwassers auf dem Wirkungspfad „Luft“ nicht zu erkennen ist.
Die aus dem Wirkungspfad „Fläche“ (welche relevant ist vom Auftreffen eines Wassertropfens auf eine Oberfläche bis zum Abfluss in ein Ableitungs- oder Behandlungswerk) resultierende Verschmutzung, wird als gering eingestuft.

Regenwasserbeseitigung von den einzelnen Teilflächen

Anschließend wurde aufgezeigt, wie die Regenwasserbeseitigung von den einzelnen Teilflächen des Plangebietes stattfinden kann.
Das Ingenieurbüro kommt zu dem Schluss, dass die Regenwasserbeseitigung differenziert betrachtet wird. Den Randbedingungen/Gegebenheiten der jeweiligen Teilgebiete entsprechend, erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung:

- dezentral in Form von Versickerungsanlagen auf die Eingriffsgrundstücken (Regel) bzw.
- zentral durch den Anschluss an einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal (Ausnahme).

Die neuen Vorschläge zur Beseitigung des Regenwassers aus den betroffenen Bereichen wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet:

Teilgebiete 12 und 22

Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagwasser ist auf den Grundstücken selbst (mittels Rigolen) zu versickern. Die Grundstücksflächen sind hierfür ausreichend. Die Notentlastung ist in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal mit Einleitung über ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise in den Braunsberger Bach vorgesehen. Die Rigolen sind so zu errichten, dass sie direkten Kontakt zum Verwitterungshorizont bzw. dem anstehenden Fels haben.

Teilgebiete 15, 17 und 20

Für diese Teilgebiete erfolgt die Versickerung ebenfalls auf dem eigenen Grundstück (mittels Rigolen). Da die Grundstücke unmittelbar an die landschaftliche Ausgleichsfläche angrenzen, ist vorgesehen, Notüberläufe in diese Fläche für „Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu errichten.

Aufgrund der Erkenntnisse und der teilweise beengten Verhältnisse auf den Baugrundstücken einiger Teilgebiete, wurde in folgenden Bereichen die bis dahin verfolgte dezentrale Niederschlagswasserableitung aufgegeben:

Teilgebiete 14, 16, 18, 19 und 23

Für diese Teilgebiete ist vorgesehen, einen Regenwasserkanal zu errichten und die Flächen hieran anzuschließen. Der Regenwasserkanal führt das Wasser bis zur landschaftlichen Ausgleichsfläche. Dort werden zwei Regenrückhaltebecken (RRB) in Erdbauweise errichtet. Der gedrosselte Abfluss wird dem Braunsberger Bach zugeleitet.

Öffentliche Verkehrsflächen (nordwestlich an die Teilgebiete 15, 17, 20 und 23 angrenzend)

Diese Verkehrsflächen erhalten ebenfalls einen Anschluss an einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal mit Einleitung über ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise in den Braunsberger Bach.

Die neu zu erstellenden technischen Bauwerke wurden in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes übergenommen, -die vorgenannten Regenrückhaltebecken in Erdbauweise wurden als „Sickermulden“ (SM) dargestellt und auf „Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses“ gesichert.

Hinweis

Im Rahmen des Gutachtens und der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass diese Konzeption zur Regenwasserbeseitigung eine Grundlage für die fachliche Beurteilung des Vorhabens (d. h. für die Machbarkeit im Rahmen des Bebauungsplanes) schafft.

Es bleibt jedoch den Einzelplanungen vorbehalten, die hinreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen sicherzustellen, diese im Sinne einer wasserrechtlichen Erlaubnis (nach § 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz, WHG) genehmigungsreif zu planen und im Wege des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen.

Nachweise

Abschließend wurden die erforderlichen Nachweise geführt, z. B. für die Bemessung der in Rede stehenden Rigolen oder bezüglich der Behandlungsbedürftigkeit des von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließenden Wassers.

Die Konzeption trifft die Aussage, dass das Niederschlagswasser aus den Teilflächen 12, 15, 17, 20 und 22 über Rigolen versickert werden kann. Beispielhaft hierfür wurde ein Grundstück aus dem Teilgebiet 17 ausgewählt. Die notwendige Größe der Rigole beträgt:

Breite: 1.00m Tiefe: 2.00m Länge: 4.70m

Die detaillierte Bemessung ist der *Anlage 1 der Konzeption* zu entnehmen. Auf dem Grundstück ist die errechnete Rigole unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 2 m unterzubringen.

Der Nachweis der Behandlungsbedürftigkeit des von den Teilflächen 14, 16, 18, 19, 23 und den öffentlichen Verkehrsflächen gemeinsam abfließenden Niederschlagswassers wird anhand des Bewertungsverfahrens nach ATV-DVWK Merkblatt 153 erbracht. In der *Anlage 2 der Konzeption* ergibt sich eine Abflussbelastung von 9.6 Punkten bei einer zulässigen Gewässerbelastung von 15 Punkten.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Um die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und Kompensierung treffen zu können, wurde im August 1994 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser ist als Anlage 9 Bestandteil dieser Begründung. Seine Aussagen bilden nach wie vor die Basis aus der grundlegende Inhalte des Bebauungsplanentwurfs entwickelt wurden (siehe Punkte 6.1 + 6.2).

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden auch die im Bebauungsplan bislang getroffenen Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft überprüft. Bei der darstellerischen Überarbeitung der Planzeichnung zeigte sich, dass zwischenzeitlich zahlreiche Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und realisiert worden waren (Baulückenschluss). Hierbei wurde deutlich, dass sich die Eingriffsflächen, die dem LBP von 1994 zugrunde gelegt wurden, verringert hatten.

Somit entsprachen die Aussagen und Empfehlungen des vorliegenden LBP sowie die hieraus für den Bebauungsplanentwurf entwickelten Festsetzungen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens war es daher u. a. erforderlich, den Bestand zu überprüfen, die Flächen der betroffenen Biotope im geänderten Eingriffsbereich zu ermitteln, die erforderliche Flächengröße des Ausgleichs darzustellen und zu überprüfen, ob die festgesetzten Ausgleichsflächen ausreichend sind.

Entsprechend wurde eine Fachplanerin (Landschaftsarchitektin) damit beauftragt, auf der Basis des vorliegenden LBP - unter Berücksichtigung der heutigen Situation in der Örtlichkeit - die „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zu überprüfen und anzupassen (Anlage 13: „Aktualisierung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des LBP, 2005“).

6.1 LBP 1994, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird topographisch geprägt durch einen von Nordosten nach Südwesten abfallenden Siefen, der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 30 m. Ein überwiegend bebauter Bereich zieht sich in jeweils 30 bis 50 m breiten Streifen an den das Plangebiet umgebenden Straßen entlang, der Kernbereich des Plangebietes ist dagegen, abgesehen von einzelnen Stallgebäuden, unbebaut.

Die vorhandenen Freiflächen weisen zum heutigen Zeitpunkt verschiedene Nutzungen auf. Auf der für einen Spielplatz vorgesehenen Fläche im Nordosten des Plangebietes ist eine Pflanzengesellschaft aus Salweiden, Hainbuchen und Haselsträuchern anzutreffen, in deren Unterstand sich neben zahlreichen Jungtrieben üppige Brombeerhecken entwickelt haben.
Südlich dieser Fläche befindet sich der Quellhorizont des Braunsberger Baches. Laut Auskunft von Anwohnern soll die eigentliche Quelle durch eine Mauer eingefasst sein. Aufgrund des dichten Bewuchses war diese jedoch bei einer Ortsbegehung nicht auszumachen.

Ca. 20 m südlich der Quelle sammelt sich das Wasser in einem ehemaligen Fischteich, der durch starken Bewuchs zunehmend verlandet. An seinem Südostufer steht eine alte, bereits mehrfach behandelte Esche als Solitärbaum. In dem den Teich nach Süden begrenzenden Wall wurde zwar eine Rohrleitung entfernt, der neue Überlauf ist jedoch auch nicht naturnah gestaltet.

Westlich des Teiches befindet sich eine Versteilung des Hanges, der dicht mit Brombeersträuchern bewachsen ist. Etwas weiter unterhalb wird der Hang nordwestlich des Baches überwiegend als Pferdekoppel genutzt, auf der gegenüberliegenden Talseite sind neben Weideflächen und Gärten auch extensiver genutzte Wiesenflächen sowie ein kleiner Fichtenhain anzutreffen.

60 m vor der Verrohrung (unterhalb des Unterweges) staut sich das Bachwasser erneut zu einem kleinen Weiher, dem sog. "Ententeich", auf. In diesem Bereich wurden Ende der achtziger Jahre Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Die vorhandene Bebauung weist hier nur Abstände von 10 bis 15 m zum Bachlauf auf.

6.2 LBP 1994, zu erwartende Eingriffe durch die Bauleitplanung

Größere, durch die Bebauungsplanung bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft ziehen in erster Linie die Ausweisung der neuen Wohngebiete und Erschließungsanlagen, die zusätzlich zum Bestand ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Oberweges sowie die Errichtung des Spielplatzes einschließlich Zuwegung nach sich.

Im Bereich des Oberweges sieht der Bebauungsplan in erster Linie die Schließung vorhandener Baulücken vor. Die betreffenden Flächen werden heute überwiegend als Gartenland genutzt, in einem Teilbereich entfallen eine kleinere Weidefläche sowie eine Gartenbrache.
Im Bereich des geplanten Spielplatzes sind ebenfalls Eingriffe zu erwarten. Der hier anzutreffende Gehölzbestand (hauptsächlich Salweiden, vereinzelt Hainbuchen und Haselsträucher) soll jedoch weitestgehend erhalten werden und, in den Spielbereich eingebunden, Gliederungsfunktionen übernehmen. Hierdurch soll der Eingriff auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Die Auswirkungen aller übrigen im Planbereich möglichen Bauvorhaben auf Natur und Landschaft werden voraussichtlich geringfügig sein, da lediglich die Schließung vereinzelter Baulücken entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen vorgesehen sind und hier vorwiegend versiegelte Hofflächen oder Hausgärten überplant werden.

6.3 Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 2005

Minderung, Ausgleich und Kompensationen von Eingriffen

Im Rahmen der Aktualisierung wurde der Kompensationsflächenbedarf gemäß dem Stand der Bauleitplanung im November 2005 ermittelt.

Es zeigte sich, dass sich der Eingriffsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung von 1994 zwar verringert hat. Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass der Kompensationsflächenbedarf aus ökologischer Sicht fast unverändert bleibt. (Details und Gründe hierfür siehe Anlage 13, Punkt 4.1: „Veränderungen gegenüber dem B-Planentwurf /LBP von 1994“).

Insgesamt wurde eine rechnerisch erforderliche Ausgleichsfläche von 0,677ha ermittelt. Unter Berücksichtigung versiegelter Flächen im Spielplatzbereich erhöht sich die Eingriffsfläche auf ca. 0,735ha.
Die Summe der im B-Planentwurf festgesetzten Flächengrößen für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 9 betrug ursprünglich 0,884ha. Daraus mussten die im Zuge der Aktualisierung der Plangrundlagen geplanten Regenrückhaltebecken (Sickermulden) mit einer Gesamtfläche von 930m^2 (0,093ha) herausgerechnet werden, denn die Becken sind als technische Anlagen und daher als Eingriffsflächen zu betrachten.

Somit verbleibt eine tatsächliche Ausgleichsfläche von 0,791ha, die rund 500m^2 über der rechnerisch erforderlichen Größe liegt. Diese wurde 1994 mit der Unteren Landschaftsbehörde so abgestimmt und ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang stehen und nur so als wirksame Puffer und Schutzzone für Quelle und Oberlauf des Braunsberger Siefens fungieren.

Minderung von Eingriffen

Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung des geohydrologischen Gutachtens (siehe Abschnitt 5) erstellt. Um die Eingriffe zu mindern, wurde beispielsweise textlich festgesetzt, dass die Straßenverkehrsflächen zu 30 % in breitfugig verlegtem Pflaster ausgeführt werden sollen. Alternativ kann auf die 30 %-ige Pflasterung verzichtet werden, wenn das auf der betreffenden Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser über belebte Bodenzonen Sickermulden und/oder Sickerrigolen zugeführt wird. Öffentliche Fußwege sowie private Hofflächen oder Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollflächig mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Als weitere Maßnahme zur Eingriffsminderung bietet sich die Rigolen-Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers auf verschiedenen Baugrundstücken (siehe Kapitel 5.2) an. Der negative Einfluss für das Grundwasser durch die Versiegelung von Flächen infolge

der Bebauung kann durch das Ableiten der anfallenden Niederschlagswässer in Rigolen direkt vor Ort minimiert werden. Dass diese Maßnahmen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit auch durchführbar sind, zeigt sich in der Aussage des Gutachtens, dass die Böden durch eine mittlere bis hohe Absorptionsfähigkeit geprägt sind. Auch hinsichtlich der Grundstücksnutzungen sind diese Maßnahmen zumutbar: bei einer im Neubaugebiet durchgängig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (40% des Grundstücks dürfen maximal versiegelt werden) bleibt auf sowohl genügend Fläche für Versickerungsmaßnahmen, als auch ausreichend Platz für Garten- oder sonstige Freizeitnutzung (siehe die gemäß Kapitel 5.2 genannten Grundstücke).

Ausgleich von Eingriffen

Als Ausgleich der Eingriffe werden u. a. textlich Anpflanzungen von Laubbäumen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen.
In einigen Bereichen wurden zeichnerisch und textlich Flächen zum Anpflanzen von Hecken aus bodenständigen Gehölzen (als beschnittene Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder als freiwachsende Hecken an der Grenze zur freien Landschaft) festgesetzt.

Kompensation von Eingriffen

Da die vorgenannten Maßnahmen nicht annähernd ausreichen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sieht der Bebauungsplanentwurf zusätzlich eine Kompensationsfläche vor, die im räumlichen Zusammenhang zu den Eingriffsflächen steht.

Diese Kompensationsfläche umfasst weite Teile des Quellsiefenbereichs des Braunsberger Baches, der sich zum Teil in wenig naturnahem Zustand befindet. Insbesondere im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes ist der Uferbereich des nur 10 bis 20 cm breiten Baches durch Viehtritt (Pferdekoppeln) zerstört, teilweise fließt das Gewässer auch - einem Bewässerungskanal ähnelnd - durch Nutzgärten. Der Landschaftspflegerische Begleitplan empfiehlt, den Bachlauf einschließlich der angrenzenden Bereiche so umzugestalten, dass sich eine naturnahe Uferrandvegetation entwickeln kann. Außerdem sollten durch vereinzelte Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen (z.B. Erlen und Weiden) verschattete Bachbereiche geschaffen werden.

Nördlich des vorgenannten Bereiches befinden sich die Quelle des Baches und ein zunehmend verlandender Teich. Im eigentlichen Quellbereich ist nach Entfernung des starken Brennnesselbewuchses eine standorttypische Vegetation zu ermöglichen. Maßnahmen an den Gewässern selbst (Teich und Bach), wie sie vom LPB vorgeschlagen werden, werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Renaturierung von Gewässern dem Wupperverband obliegt. Seitens dieses Verbandes und der Unteren Wasserbehörde wurde jedoch prinzipielle Zustimmung zu den im LPB vorgeschlagenen Maßnahmen signalisiert.
Aufgrund des trockeneren Standortes bietet sich der Südosthang der Kompensationsfläche für die Entwicklung einer Streuobstwiese an. Dieser Biotoptyp war im Planbereich früher häufig anzutreffen, musste jedoch zunehmend der Weidewirtschaft, vor allem Pferdekoppeln, weichen.

6.4 Zuordnung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Ausgleichsflächen besteht seit Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (Einfügung des § 8a-c BNatSchG) bzw. der Neufassung des BauGB die Möglichkeit der Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken.

Als Eingriffsfläche auf Privatgrundstücken sind im Rahmen der Zuordnung die in den textlichen Festsetzungen (II. 2. a) genannten Teilgebiete 14, 15, 16, 17, 20, 22 und 23 zugeordnet.

Als Verteilungsmaßstab gilt die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in m^2. Eingriffsflächen auf öffentlichen Grundstücken stellen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" (1.970 m^2) sowie die versiegelten Flächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ (1.200 m^2) dar.

Die für die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen relevante Eingriffsfläche beträgt somit insgesamt ca. 7.350m^2, sie teilt sich wie folgt auf:

(e1) überbaubare Grundstücksfläche als Eingriff:	ca. 4.180m^2	(56,9%)
(e2) Verkehrsflächen bes. Zweckbest.+Spielplatz als Eingriff:	ca. 3.170m^2	(43,1%)
gesamt:	ca. 7.350m^2	(100%)

Der vorgenannten relevanten Eingriffsfläche steht eine Ausgleichsfläche von ca. 7.910m^2 gegenüber. Diese wird wie folgt aufgeteilt:

(a1) Ausgleichsflächen A1, 3, 4, 7 und 9:	ca. 4.478m2	(56,6%)
(a2) Ausgleichsflächen A2, 5, 6 und 8:	ca. 3.435m2	(43,4%)
gesamt:	ca. 7.913m2	(100%)

Die mit (a1) bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsflächen (e1) zugeordnet. Sie werden im Auftrag der Stadt als Sammelausgleichsmaßnahme im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt. Gleiches gilt für die jeweils textlich festgesetzte Entwicklungspflege. Die anfallenden Kosten einschließlich der Entwicklungspflege werden den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke (e1) entsprechend dem Verteilungsmaßstab (überbaubare Grundstücksfläche) anteilsmäßig in Rechnung gestellt. Die Erstattungsmodalitäten werden durch die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG für das Stadtgebiet Wermelskirchen geregelt.

Die mit (a2) bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (e2) zugeordnet. Sie sollen gleichzeitig mit den o. a. Maßnahmen durchgeführt werden. Die anfallenden Kosten sollen den Erschließungskosten zugeordnet werden, die betreffenden Grundstücke in den Besitz der Stadt Wermelskirchen übergehen.

Die in den vorstehenden Absätzen genannten Quadratmeterzahlen (Cirka-Werte) wurden aus dem Bebauungsplanentwurf ermittelt; sie dienen dazu, die prozentuale Aufteilung der Ausgleichsflächen auf die Eingriffsflächen auf Privatgrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nachvollziehbar zu machen. Der eigentlichen Zuordnung wird die im Rahmen der Umlegung durchzuführende Neuvermessung zugrunde gelegt.

7. Altlastverdächtige Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Grundstücke (Schwanen 41 und Grüne Straße 3), auf denen früher Tankstellen betrieben wurden. Aufgrund des betriebsbedingten Umganges mit Mineral- und Altölen zählt dieser Wirtschaftszweig zu den potentiellen Altlastverursachern. Die beiden Grundstücke wurden daher im Bebauungsplan zeichnerisch entsprechend gekennzeichnet. Da der Bebauungsplan durch die Festsetzung Mischgebiet (MI) auf beiden Grundstücken auch die Nutzung zu Wohnzwecken zulässt, wurden im Rahmen des Planverfahrens Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Bodenbelastungen und der Bestimmung verträglicher Nutzungen notwendig.

7.1 Tankstellenaltstandort T1 (Grüne Straße 3)

Auf dem Grundstück Grüne Straße 3 wurde zwischen 1966 und ca. 1975 eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen für Vergaserkraftstoffe (VK) betrieben. Während eine Zapfsäule nach Aufgabe der Nutzung demontiert wurde, blieb die zweite zur Betankung von Firmenfahrzeugen bestehen. Nach Auskunft des Eigentümers sind die noch vorhandenen zwei Erdtanks mit einem Gesamtfassungsvermögen von 26.000 Litern nicht mehr befüllt, die vorhandene Zapfsäule wird dementsprechend nicht mehr genutzt. Eine Wiederinbetriebnahme der Tankstelle wurde im Jahre 1991 seitens des TÜV nach Feststellung gefährlicher Mängel hinsichtlich der Sicherheits- und Prüfvorschriften untersagt. Soweit bekannt ist eine ordnungsgemäße Stillegung der Tankstelle bis zum heutigen Tage nicht erfolgt.

Mit der Erstellung einer Gefährdungsabschätzung der ehemaligen ESSO - Tankstelle wurde das Planungsbüro Taberg GmbH Nord, Lünen beauftragt. Auszüge des Gutachtens sind dieser Begründung als Anlage 7 beigefügt.

Im Rahmen des Untersuchungsprogramms wurden sechs Sondierbohrungen auf dem ehemaligen Tankstellengelände vorgenommen; Anzahl der Bohrungen sowie deren Standorte erfolgten in Anlehnung an das Mindestuntersuchungsprogramm für Tankstellen der Stadt Düsseldorf. Bei der Bodenanalyse wurde sich auf die Suche nach anlagentypischen Mineralkohlenwasserstoffen (MKW) beschränkt, im Rahmen der Bodenluftanalyse wurden die Parameter für leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und für leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) ermittelt. Die betreffenden Werte sind der tabellarischen Zusammenstellung auf den letzten Seiten des Gutachtens zu entnehmen.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass aus den vorliegenden Werten keine Hinweise auf eine Gefährdung für Boden, Wasser, Atmosphäre und Mensch abgeleitet werden können. Sofern auf der untersuchten Fläche keine Änderungen in der Bausubstanz vorgenommen würden, beständen zudem keine Einschränkungen für die geplante Ausweisung als Mischgebiet. Da trotz des vorliegenden Gutachtens nicht ausgeschlossen werden kann, dass außerhalb der durch Sondierbohrungen untersuchten Flächen kleinräumige Kontaminationen vorhanden sind, müssen im Rahmen von Baumaßnahmen die Entdeckung kontaminierter Bereiche und die ordnungsgemäße Entsorgung des entsprechenden Erdreichs gewährleistet werden. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass Erdbewegungen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle nur in gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden dürfen. Gegebenenfalls sind auf Anordnung dieses Gutachters zur Abschätzung von Gefährdungen des Grundwassers durch Auswaschung der im Boden befindlichen Schadstoffe weitere Untersuchungen zu veranlassen.

7.2 Tankstellenaltstandort T 2 (Schwanen 41)

Auf dem Grundstück Schwanen 41 wurde ca. 1925 eine Autoreparaturwerkstatt errichtet, der Tankstellenbetrieb wurde wahrscheinlich fünf Jahre später aufgenommen. Zum Zeitpunkt der Aufgabe der zuletzt von der BP-AG betriebenen Tankstelle waren vermutlich vier Erdtanks für Vergaserkraftstoffe mit einem Gesamtfassungsvermögen von 36.000 Litern vorhanden, die nach Aktenlage nicht entfernt, sondern lediglich eingeschlämmt wurden. Die drei Zapfsäulen sind hingegen nicht mehr existent.

Der Grundstückeigentümer beabsichtigt, das vorhandene Gebäude aufzustocken. Es sollen fünf Eigentumswohnungen entstehen, die bestehende Motorradwerkstatt wird gleichzeitig umgebaut. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde der Antragsteller auf die Altlastproblematik hingewiesen. Dieser hat daraufhin die Gesellschaft für Sediment- und Wasseranalytik SEWA GmbH, Essen mit der Erstellung einer Gefährdungsabschätzung beauftragt. Auszüge dieses Gutachtens sind dieser Begründung als Anlage 8 beigefügt. Auf dem zu untersuchenden Gelände wurden fünf Rammkernsondierungen durchgeführt.

Boden und Bodenluft wurden ähnlich wie bei dem in Abschnitt 7.1 beschriebenen Verfahren analysiert. Die Untersuchungsergebnisse sind den letzten Seiten des Gutachtens zu entnehmen.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzungsänderung (Eigentumswohnungen) vorgenommen werden kann. Wie im Falle der Tankstelle Grüne Straße 3 besteht die Möglichkeit, dass im Rahmen der Untersuchungen kleinräumige Kontaminierungen nicht erfasst wurden. Eine textliche Festsetzung hinsichtlich notwendiger gutachterlicher Begleitung bei Erdbewegungen wurde daher auch für das Gelände der ehemaligen Tankstelle Schwanen 41 vorgenommen.

8. Umlegungsverfahren

Nach Bestellung der Mitglieder und der Geschäftsführung des Umlegungsausschusses am 10.12.1990 hat der Rat der Stadt Wermelskirchen mit Beschluss vom 25.02.1991 die Umlegung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Jahnstraße / Unterweg" gemäß § 46 BauGB angeordnet. Der Umlegungsausschuss hat daraufhin am 03.07.1991 den Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB gefasst. Die Bestandskarte einschließlich Bestandsverzeichnis lag gemäß § 53 BauGB vom 04.10. bis zum 03.11.1993 öffentlich aus.

Inzwischen liegt ein erster Vorentwurf einer Rohbaulandkalkulation vor. Darin zeigt sich, dass durch die in Wermelskirchen erstmals umgesetzten Bestimmungen des § 8a-c BNatSchG (hier vor allem der Zuordnung der Ausgleichsflächen) die Kalkulation der Rohbaulandkalkulation (Einwurfsmasse) niedriger ausfallen wird als in bisherigen Umlegungsverfahren. Der Entwurf zeigt aber auch, dass die Verteilungsmasse aller Wahrscheinlichkeit nach größer ausfallen wird als die Einwurfsmasse (Verteilungsmaßstab also >1) und die Umlegung somit zulässig sein wird.

Wermelskirchen, den 31.05.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Jürgen Graef
Beigeordneter