2. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "OSTRINGHAUSEN"
DER STADT WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

einschließlich

Erläuterungen zur 2. Änderung (Anlage 9)

-vereinfachtes Verfahren-

Stand: Satzungsbeschluss

INHALTSÜBERSICHT

(Begründung)

		Seite:
1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	3
2.	**Ziel und Zweck der Planung**	3
3.	**Ziele der Landesplanung; Flächennutzungsplan**	4
4.	**Planinhalte**	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Gestaltungsvorschriften	6
4.5	Verkehrsflächen; Infrastruktur	6
4.6	Frei- und Grünflächen	7
4.7	Innere Durchgrünung der Baugebiete	7
4.8	Wasserflächen	8
4.9	Wald	8
4.10	Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser / Niederschlagswasser)	8
5.	**Allgemeine Auswirkungen der Planung**	9
6.	**Kompensation / Ausgleich der Eingriffe**	10
6.1	Landschaftspflegerischer Begleitplan	10
6.2	Änderung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch Umplanung	11
6.3	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen; Kostenerstattung	13
7.	**Immissionsschutz**	13
8.	**Landschaftsschutzverordnung**	13
9.	**Bodenordnerische Maßnahmen; Umlegungsverfahren**	14

Anlagen:

1 - Übersichtsplan, Maßstab 1:25.000
2 - Lageplan, Maßstab 1:5.000
3 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
4 - Lageplan Landschaftsschutzgebiet, Maßstab 1:5.000
5 - Flächenbilanz
6 - Landschaftspflegerischer Begleitplan
7 - Geohydrolog. Gutachten
8 - Beispielhafte Berechnung der Niederschlagsversickerung
8a - Grafische Darstellung zu Anlage 8

***Hinweis**: die Anlagen 1-8a sind mit denen in der Fassung des Ursprungsplanes Nr. 48 identisch. Da es sich hierbei zum Teil um seitenstarke Fachbeiträge handelt, wird an dieser Stelle auf das Beifügen dieser Beiträge verzichtet und auf die Ursprungsfassung verwiesen.*

9 Erläuterungen zur 2. Änderung
9.1 Räumlicher Geltungsbereich
9.2 Ziel und Zweck der Planänderung
9.3 Inhalte der 2. Änderung
- Dachneigung
- äußere Gestaltungsvorschriften
9.4 Vereinfachtes Verfahren

9a Räumlicher Geltungsbereich

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Wermelskirchener Innenstadt und wird von der L 157 im Süden, der Bollinghauser Straße im Westen, einem Waldgebiet im Norden und dem ehemaligen Fabrikgelände der Firma Schöpp im Osten begrenzt.

Die Lage des Planbereiches im Stadtgebiet sowie seine Abgrenzung sind zusätzlich aus den dieser Begründung beigefügten Themenkarten (Anlagen 1 und 2) zu ersehen.

Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgezählten Flurstücke

a) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur: 15
Flurstücke: 4 (Teilfläche), 5, 6, 7, 9, 10, 11, 106, 107, 109, 110, 112 (Teilfläche), 116 und 117

b) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur: 28
Flurstücke: 73, 911 und 912

c) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur: 29
Flurstück: 14

d) Gemarkung: Dorfhonnschaft
Flur: 30
Flurstücke: 20, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 103, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 123, 124, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 154 (Teilfläche), 168, 169, 180, 181, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194 und 195.

2. Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuer Gewerbeflächen nördlich der vorhandenen Bebauung Ostringhausen. Dieser Bereich ist die einzige neue, noch nicht bebaute gewerbliche Baufläche, die in dem seit Juni 1992 wirksamen Flächen-nutzungsplan der Stadt Wermelskirchen darstellt ist.

Im Bereich des Ortsteiles Bollinghausen werden durch den Bebauungsplan die planerischen Voraussetzungen für die Schließung von Baulücken und der Abrundung der vorhanden Bebauung geschaffen.

Die Straßenrandbebauung der Burger Straße/Ostringhausen wird überwiegend ihrem Bestand entsprechend festgesetzt, vereinzelt vorhandene Baulücken können geschlossen werden. Im Bereich der Tankstelle und des Baustoffhandels werden Aussagen zu der vorhandenen Gemengelage (Wohnen / Gewerbe) getroffen.

3. Ziele der Landesplanung; Flächennutzungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) I und II liegt die Stadt Wermelskirchen innerhalb der ländlichen Zone. In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.
Der seit dem 01. Juni 1992 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Ortsteil Bollinghausen sowie einen Teilbereich Ostringhausens entlang der L 157 als gemischte Baufläche (M) dar (Festsetzung im Bebauungsplan: MI).
Diejenigen Bereiche, die der Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausweist, werden im FNP als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ist dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt.
Abgesehen von der Festsetzung des Bereiches zwischen Gewerbeflächen und Wald als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (FNP: landwirtschaftliche Fläche) sowie einer Reduzierung des Gewerbegebiets zu Gunsten von Ausgleichsmaßnahmen stimmen Bebauungsplan und FNP überein. Die Festsetzung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wurde erforderlich, um die durch das Gewerbegebiet bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können. Eine Entwicklung der Bebauungsplanfestsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ist jedoch auch hier grundsätzlich erfolgt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im vorigen Abschnitt erwähnt, wurden die Festsetzungen der Baugebiete aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Ein von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägter Teil Ostringhausens sowie der innerhalb des Planbereiches liegende Teil Bollinghausens werden als Mischgebiet ausgewiesen, hier wird auch künftig ein Nebeneinander von Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbe-betrieben angestrebt. Negativ auf die Wohnnutzung wirkt sich vor allem die Grundbelastung durch Verkehrslärm (L 157 sowie Autobahn A 1) aus. Für den Bereich Ostringhausen sind diesbezüglich lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen möglich, für Bollinghausen werden durch aktive Maßnahmen im Rahmen der angestrebten Verbreiterung der A 1 Verbesserungen für die Anwohner erwartet.

Der übrige bebaubare Bereich des Plangebietes erhält eine Ausweisung als Gewerbegebiet. Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich Lärm- und/oder Geruchsbelästigung wird es in drei Zonen gegliedert, wobei die direkt an die Mischgebiete angrenzenden Zonen (GE 1) lediglich Gewerbebetriebe beherbergen dürfen, die aufgrund ihrer anlagebedingten Immissionen auch in den Mischgebieten selbst zulässig wären. Um einen gewissen Spielraum bei der Zulassung der Betriebe zu erreichen, wird für die Teilgebiete 5, 5a, 9 und 9a sowie im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens auch für die Teilgebiete 15 und 15a als Ausnahme in dem Sinne vorgesehen, dass "ausnahmsweise auch Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig sind, sofern sie keine verfahrensbedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe zur Folge haben". Die nächste Zone (GE 2) schließt alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste NW aus. Die letzte, über 200 m von vorhandenen Wohngebäuden entfernte Zone (GE 3) schließt Betriebe und Anlagen der Abstandsliste I bis V der Abstandsliste aus.
Die den Festsetzungen zugrunde liegende Abstandsliste zum Runderlass MURL (Stand 1998) ist den textlichen Festsetzungen als Anhang 1 beigefügt.

Im Osten des Plangebietes entlang der L 157 soll durch den Bebauungsplan auch ein vorhandener Konfliktbereich (Gemengelage mit Baustoffhandel, Tankstelle und reinen Wohngebäuden) überplant werden. Durch die festgeschriebene gewerbliche Nutzung würde für die vorhandenen Wohngebäude nur der Bestandsschutz gesichert. Deshalb wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Wohngebäude ausnahmsweise

bis zu 10 % der vorhandenen Bruttogeschossfläche zulässig sind. Aus immissionsrechtlicher Sicht erscheint diese Ausnahme vertretbar, da in dem betreffenden Teil des Gewerbegebietes aufgrund der oben genannten Gliederung ehedem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störgrades mischgebietstypisch sind. Einer Ausweisung dieses Teilgebietes als Mischgebiet steht jedoch entgegen, dass die Errichtung neuer Wohngebäude nicht erwünscht ist.
Das neue Gewerbegebiet soll grundsätzlich dem mittelständigen produzierenden Gewerbe sowie Gewerbebetrieben mit überwiegender Büronutzung dienen. Gedacht ist außerdem an eine Art Technologiezentrum, in dem speziell die Ansiedlung von Betrieben gefördert werden soll, die sich mit innovativen Techniken oder erneuerbaren Energien befassen. Diese Überlegungen können jedoch nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden. Da die Stadt Wermelskirchen im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan laufenden Umlegungsverfahrens bereits zahlreiche künftige Gewerbegrundstücke erworben hat, kann der erwünschte Brachenmix bei entsprechender Nachfrage über das Stadtmarketing erzielt werden. Gedacht ist außerdem daran, Unternehmensneugründungen, die im benachbarten Existenzgründerzentrum (ehemalige Fabrik Schöpp) eine erste Niederlassungsmöglichkeit gefunden haben, nach ihrer Marktetablierung einen Standort für ein eigenes Gewerbeobjekt vorzuhalten. Durch den Bebauungsplan können zum einen Grundlagen geschaffen werden, die den o.g. Planzielen nicht entgegenstehen, zum andern bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden, die mit den gewünschten Betriebsansiedlungen nicht vereinbar sind.

Um in dem verhältnismäßig kleinen Gewerbegebiet ein Verdrängen der angestrebten Gewerbebetriebe zu verhindern, werden verschiedene, gemäß § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen; dies betrifft u.a. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, in Teilbereichen Tankstellen und Verkaufsstellen ab einer bestimmten Größenordnung sowie nicht zuletzt Vergnügungsstätten. Vor allem bei einer Anhäufung der letztgenannten Nutzungsgruppe bestände die Gefahr, dass das Gewerbegebiet sich zu einer Art "Vergnügungsviertel" entwickeln könnte. Dies jedoch würde den Zielen des Bebauungsplanes zugegen laufen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den bereits überwiegend bebauten Gebieten (MI Bollinghausen und Ostringhausen) wurde dem Bestand entsprechend festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8). Die Festsetzungen der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet erfolgt, ähnlich wie die Gliederung der Art der baulichen Nutzung, gestaffelt; so wird in Nachbarschaft der Mischgebiete die GRZ mit 0,4, weiter entfernt mit 0,6 ausgewiesen. Da ein möglichst durchgrüntes, nicht zu stark verdichtetes Baugebiet angestrebt wird, wurde auf die maximale Ausnutzung der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (0,8) in Gewerbegebieten verzichtet.

Ergänzend zu der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wie im Mischgebiet, werden im Gewerbegebiet auch Trauf- bzw. Firsthöhen festgesetzt, um den für dieses Baugebiet typischen, unterschiedlichen Geschosshöhen Rechnung zu tragen. Die differierenden Maßangaben resultieren aus gestaffelten Grundflächenzahlen sowie den topographischen Gegebenheiten.

Letztere sind auch Anlass für die variierenden Bezugspunkte der Firsthöhenfestsetzungen. So werden in denjenigen Bereichen, in denen das Geländerelief aufgrund späteren Straßenbaus Änderungen unterliegen wird, die Höhenfestsetzungen auf die Achse der Erschließungsstraße bezogen. Die an die Mischgebiete angrenzenden Gewerbeflächen erhalten dagegen Festsetzungen mit Bezug auf Normalnull (NN). Hierdurch werden die möglichen Höhenentwicklungen der benachbarten Misch- und Gewerbegebiete klar ablesbar.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet wurde einheitlich offene Bauweise festgesetzt. Da speziell im Gewerbegebiet noch keine endgültige Aufteilung in Einzelgrundstücke getroffen werden kann, ist die gewünschte bauliche Gliederung nicht über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. einzelne Baufenster), sondern nur über die Bauweise zu erzielen. Durch die nach Landesrecht notwendigen Abstandsflächen wird die vorgesehene Begrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen (siehe entsprechende textliche Festsetzung) ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Sie ergeben sich im Gewerbegebiet aus Pflanzstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen, einem Mindestwaldabstand von 35 m sowie vor allem Richtung Norden aus der vorhandenen Topographie.

In den Mischgebieten wurde die überbaubare Grundstücksfläche einerseits der vorhandenen Bebauung angepasst, zum anderen soll vereinzelt die Schließung von Baulücken (Ostringhausen) bzw. auch eine Abrundung der vorhandenen Bebauung (Bollinghausen) ermöglicht werden.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Für die einzelnen Gewerbeteilgebiete werden Dachneigungen von 0 – 35° festgesetzt. Dies ermöglicht einen angemessenen Gestaltungsspielraum für ansiedelungswillige Unternehmer.

Außerdem wird textlich festgesetzt, dass in den Vorgartenbereichen (zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenverkehrsflächen) Einfriedungen unzulässig sind. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass entlang der Straße Zaunanlagen entstehen, die den einheitlichen Gesamteindruck des Gewerbegebietes stören und die grünen Sichtachsen des öffentlichen Raumes im Bereich der alleeartigen Haupterschließungsstraße unterbrechen. Wird eine betriebsbedingte Erforderlichkeit nachgewiesen, sind straßenseitige Einfriedungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie als in Hecken integrierte Drahtzäune angelegt werden.

4.5 Verkehrsflächen; Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die L 157 (Wermelskirchen / Solingen-Burg) an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Gleichzeitig ist über diese Straße die westlich des Geltungsbereiches gelegene Autobahn A 1 (Köln - Dortmund) zu erreichen. Eine für ein Gewerbegebiet wichtige Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch an die umliegenden Gemeinden und Städte ist somit gewährleistet.
Das Gewerbegebiet selbst wird über eine halbkreisähnlich verlaufende Straße mit Wendehammer erschlossen, Richtung Norden zweigt eine Stichstraße ab. Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Detailplanung erstellt. Diese sieht eine Straßenbreite von 12 m vor (Fahrbahn 6,0 m, beidseitig Parkstreifen 2,00 und einseitiger Gehweg 2,0 m).

Die Erschließung des Ortsteiles Bollinghausen führt weiterhin über die vorhandene Straße, die in ihrer jetzigen Breite ausreichend ist und Möglichkeiten für kleinere Umbauten zulässt. Für diesen Bereich wurde ebenfalls eine Detailplanung erstellt. Zusätzlich bietet sich hier die Errichtung einer Tempo 30-Zone mit flankierenden Maßnahmen an.

Eine Verbindung der beiden Erschließungsstraßen (Bollinghausen und Gewerbegebiet Ostringhausen) ist nicht vorgesehen, um zusätzlichen Verkehr aus dem Ortsteil Bollinghausen fernzuhalten.

Über die Buslinie 266 (Wermelskirchen/Solingen-Burg) wird das Plangebiet an das Verkehrsnetz des ÖPNV angeschlossen. Zur Zeit befindet sich eine Haltestelle im westlichen Bereich Ostringhausens. Eine weitere liegt direkt östlich des Plangebietes an

der Burger Straße, ihre Lage in unmittelbarer Nähe des Kurvenbereichs ist verkehrstechnisch ungünstig. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sollte deshalb unter Beteiligung der Verkehrsbetriebe überprüft werden, ob eine Verlegung (z.B. im Rahmen der Baumaßnahmen für den neuen Kreuzungsbereich) möglich ist. Die vorliegende Straßenplanung schlägt eine Verlagerung der Bushaltestelle Viktoriastraße an die geplante Kreuzung Erschließungsstraße Gewerbegebiet / L 157 vor. Im Bebauungsplan wurde dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche ohne Detailfestsetzung ausgewiesen, sodass entsprechende Optionsflächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.

Parallel zur Erstellung dieses Bebauungsplanes und der Planung zum dreispurigen Ausbau der Bundesautobahn A 1 durch das Autobahnamt Essen hat die Stadt Wermelskirchen eine Neuplanung der Autobahnauffahrt Richtung Dortmund bzw. -abfahrt aus Richtung Köln beauftragt. Die Anschlussstelle soll so weit nach Westen verschoben werden, dass sie gegenüber der Straße nach Bollinghausen auf die L 157 trifft. Die alte Anschlussstelle soll später der Erschließung des vorhandenen Einkaufszentrums Globus-Markt und des anschließenden Areals (geplanter Baumarkt) dienen. Hierdurch kann die derzeit als Zufahrt zum EKZ dienende Viktoriastraße erheblich entlastet und gleichzeitig den regelmäßigen Rückstaus auf der L 157 durch Linksabbieger in die Viktoriastraße entgegengewirkt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist ebenfalls gesichert. Für das neue Gewerbegebiet sind die jeweils notwendigen Leitungen von der L 157 her in die Erschließungsstraße zu verlegen. Auf Wunsch des RWE (Regionalstelle Lennep) wird eine Fläche für die Unterbringung einer Trafostation festgesetzt, da die vorhandenen Kapazitäten nicht ausreichend sind. Die das Plangebiet im Westen durchziehende überirdische 110 kV-Hochspannungsleitung wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4.6 Frei- und Grünflächen

Die das Plangebiet prägenden Grünflächen werden z.Zt. von Weideland gebildet. Der überwiegende Teil wird intensiv bewirtschaftet, lediglich im Westen des Plangebietes findet man Glatthaferwiesen. Zwischen der Aufschüttung des Bauhofgeländes und der Quellflur des Baches befinden sich Brachflächen mit Feuchtrasen und –pioniergesellschaften. Aufgrund der hohen Bodenfeuchtigkeit wird hier keine Weidewirtschaft betrieben.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes entfielen Glatthaferwiesen sowie ein Großteil des Weidelandes zugunsten des Gewerbegebietes. Die verbleibende, ca. 1,75 ha große Weidefläche wird als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten. Hier soll ein möglichst naturnaher Übergang von Baugebiet zur Waldfläche (Buchenwald bzw. Fichtenforste) entstehen. Für die im östlichen Plangebiet vorhandene feuchte Brachfläche (ca. 2,20 ha) ist keine bauliche Nutzung vorgesehen, sie erhält stattdessen wie auch die Restweidefläche eine Festsetzung als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

4.7 Innere Durchgrünung der Baugebiete

Im Bereich der Mischgebiete ist durch die bestehenden Gärten eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke vorhanden. Um ähnliches auch im zukünftigen Gewerbegebiet gewährleisten zu können, werden im Bebauungsplan diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen getroffen. So wird z.B. durch textliche Festsetzung gefordert, dass mindestens 25 % der Baugrundstücke im Gewerbegebiet flächendeckend zu bepflanzen sind. Die Lage dieser Grünanlagen wird nicht bestimmt, um die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht zu weit einzuschränken.

Standortbezogen sind dagegen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zu errichtenden Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Diese Bereiche sind auf die o.g.

25-prozentige Durchgrünung der Baugrundstücke anrechenbar. Gleiches gilt für die zu begrünenden Lärmschutzwälle sowie zum Teil für begrünte Dächer und Fassadenbegrünung.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen neben der inneren Durchgrünung der Baugebiete in erster Linie dem Sichtschutz. So soll im Bereich des vorhandenen Baustoffhandelbetriebes durch eine dichte Bepflanzung der Blick von der freien Landschaft auf die Lagerhallen und -flächen zumindest teilweise unterbunden werden.

Durch eine weitere Pflanzfläche ist beabsichtigt, außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Sichtbeziehung zwischen der L 157 und zukünftigen Gewerbebauten zu verhindern.
Den textlichen Festsetzungen ist ein Anhang beigefügt, aus dem die für die o.g. Bepflanzungen überwiegend zu verwendenden Pflanzenarten zu ersehen sind.

4.8 Wasserflächen

Neben einem kleinen, nördlich der Aufschüttungen des Baustoffhandels gelegenen, künstlich angelegten Tümpels (im Bebauungsplan nicht festgesetzt) stellt ein durch drei kleine Teiche fließender Bach die einzige Wasserfläche im Plangebiet dar. Er entspringt südwestlich der Teiche, das Quellgebiet ist zum Teil jedoch durch Kiesschüttungen nicht eindeutig bestimmbar. Östlich des Plangebietes mündet der Wasserlauf in den Heintjesmühlenbach, der Richtung Norden abfließt.

Aufgrund der geringen Größe des Baches und des nicht genau auszumachenden Verlaufes im Quellbereich werden im Bebauungsplan lediglich die drei Teiche als Wasserfläche gekennzeichnet.

4.9 Wald

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine große zusammenhängende Waldfläche, die der Gebietsentwicklungsplan von 1984 als Erholungsgebiet kennzeichnet und die laut Waldfunktionskarte Erholungsfunktionen der Stufe 2 hat. Teile dieses Waldes ragen in das Plangebiet hinein, zum einen ein Nadelwaldforst im nordöstlichen Bereich, zum anderen ein naturnah ausgebildeter Laubwald (Buchen und Eichen) im Bereich des Bachlaufes und der zugehörigen Teiche. Im übrigen bildet die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes gleichzeitig die Grenze der Waldfläche.

Entsprechend dem Gem.RdErl. des Innenministers NW - V C 2/V A 1-901.11/3-100/81 und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten NW - IV A 5 25-05-00.00 vom 18.07.1975 wurde bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Waldabstand von mindestens 35 m eingehalten.

4.10 Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser / Niederschlagswasser)

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentwässerung des Gewerbegebietes erfolgt über einen neuen, in der Erschließungsstraße zu verlegenden Kanal, der an die in der L 157 vorhandenen Kanaltrasse angeschlossen wird. Die Abwässer werden von dort der Kläranlage Burg zugeführt. Die Kläranlage wird zur Zeit ausgebaut, die Arbeiten stehen kurz vor dem Abschluss. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes kann hierdurch gewährleistet werden, dass die im Gewerbegebiet anfallenden Abwässer nach den a. R. d. T. entsorgt werden. Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind bereits heute an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Behandlung des Niederschlagswassers

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für großflächige Versiegelungen im Plangebiet geschaffen. Dies betrifft sowohl die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude einschließlich Nebenanlagen als auch den notwendigen Bau einer Erschließungsstraße. Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, soll das auf den Dachflächen der Gewerbegebäude sowie auf der neuen Erschließungsstraße anfallende Regenwasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden, sondern innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden wurden zwei geohydrologische Gutachten in Auftrag gegeben. Diese Gutachten sind dieser Begründung als Anlage 7 beigefügt.

Insgesamt wurden 31 Rammkernsondierungen und 3 Baggerschürfen in der Örtlichkeit vorgenommen. Die Gutachten kommen durch Auswertung der ungestörten Bodenproben und der Versickerungsversuche zu dem Ergebnis, dass die Möglichkeit der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Gewerbegrundstücken besteht.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll auf den Grundstücken selbst über eine mindestens 20 cm dicke Oberbodenpassage erfolgen. An Hand eines typischen Grundstückes wurde beispielhaft berechnet, dass eine entsprechende Versickerung (hier: Muldenversickerung) möglich ist. Diese Berechnung ist der Begründung als Anlage 8 / 8a beigefügt.
Die neue Erschließungsstraße erhält einseitig einen parallel verlaufenden 3 m breiten Streifen, in dem das anfallende Regenwasser zur Versickerung gebracht werden kann.

5. Allgemeine Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet selbst sowie dessen unmittelbare Umgebung sind in erster Linie durch das vorgesehene Gewerbegebiet und die zugehörige Erschließungsstraße zu erwarten.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, wurde ein Büro mit der Erstellung eines Landschafts-pflegerischen Begleitplanes beauftragt. Das Büro kommt in seiner Fachplanung zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch vorgeschlagene Maßnahmen überwiegend ausgeglichen werden können (siehe Abschnitt 6.1). Durch Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes konnten die Eingriffe weiter minimiert werden, sodass nunmehr ein vollständiger Ausgleich möglich ist (siehe Abschnitt 6.2).

Durch die geplante Erschließungsstraße, neue Gebäude und Hofflächenbefestigungen werden großflächige Versiegelungen vorgenommen, die Auswirkungen auf Grundwasser und somit auch auf die Feuchtzone des im Plangebiet entspringenden Baches haben können. Durch mehrere textliche Festsetzungen sollen diese möglichen negativen Auswirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. So wird zum einen das auf der neuen Erschließungsstraße anfallende Regenwasser über ein parallel laufendes Mulden-/Rigolensystem versickert, zum andern muss das auf Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Außerdem wird textlich bestimmt, dass private Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Knotenpunkt Autobahnzu-/abfahrt / L 157 / Erschließungsstraße Gewerbegebiet bedingt auch eine Verlegung der Autobahnabfahrt im Kreuzungsbereich um einige Meter. Durch den Ausbau des Knotenpunktes mit Linksabbiegespuren voraussichtlich aus allen Richtungen und einer Lichtsignalsteuerung ist zudem eine erhebliche Verringerung der Unfallhäufigkeit in diesem Bereich zu erwarten. Alternativ hierzu bestehen Überlegungen, anstatt der

herkömmlichen Kreuzung einen Kreisverkehr zu errichten. Hierdurch würde weniger Fläche beansprucht. Die Realisierung dieser Variante ist jedoch davon abhängig, ob die derzeitige Autobahnauffahrt (Richtung Dortmund) nach Westen verlegt werden kann. Dies wird zur Zeit im Rahmen der Planung des dreispurigen Ausbaus der BAB A1 geprüft. Da mit einem Planfeststellungsbeschluss der vorgenannten Planung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist, weist der Bebauungsplanentwurf die Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich Erschließungsstraße Gewerbegebiet / L 157 so aus, dass beide Varianten realisierbar sind.

Möglichen Emissionsbelastungen der benachbarten Mischgebiete seitens künftiger Gewerbebetriebe wurde durch die Gliederung des Gewerbegebietes nach der Abstandsliste NW in Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Köln Rechnung getragen, so dass in dieser Hinsicht keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind.

6. Kompensation / Ausgleich der Eingriffe

6.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Um die durch die Planung bedingten Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt zu ermitteln und geeignete Kompensationsmaßnahmen festschreiben zu können, wurde seitens der Stadt ein Landschaftspflegerischer Begleitplan beauftragt. Im folgenden werden die von den Verfassern erarbeiteten Ergebnisse sowie deren Auswirkungen auf den Bebauungsplan aufgezeigt. Der vollständige Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) liegt dieser Begründung als Anlage 6 bei.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der ökologischen Bewertung der Biotoptypen (Abschnitt 3 des LPB) zeigte sich, dass im Plangebiet überwiegend Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeit anzutreffen sind (Flächenanteil 61,2 % bzw. 26,7 %). Lediglich ein naturnah ausgebildeter Buchen-/Eichenwald an der nordöstlichen Planbereichsgrenze (Flächenanteil 1,5 %) hat hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die restlichen 10,6 % des Plangebietes entfallen auf bereits versiegelte sowie vegetationsfreie Flächen, die keine oder nur sehr geringe ökologische Bedeutung haben.

Bei der Überplanung des Baugebietes wurde von Beginn an versucht, Eingriffe in ökologisch bedeutsame Bereiche zu vermeiden bzw. sie auf ein Minimum zu beschränken. So wurden Bau- und Verkehrsflächen zum überwiegenden Teil in Gebieten mit geringer Biotopwertigkeit festgesetzt. Den für den Biotop- und Artenschutz wertvollen Buchen-/Eichenwald schreibt der Bebauungsplan in seinem Bestand fest.

In den Abschnitten 4 und 5 ermittelt der LPB die nach dem Bebauungsplanentwurf zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und schlägt entsprechende Kompensationsmaßnahmen vor. Da Ausgleichsmaßnahmen möglichst innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden sollen, sah der Bebauungsplanentwurf bereits entsprechende Flächen vor. Der LPB sollte unter anderem prüfen, ob diese Bereiche sowohl in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht den Anforderungen eines Ausgleiches für die geplanten Eingriffe genügen können. Bei einer Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach der Planung zeigte sich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu ca. 95 % ausgleichbar sind.

Abschnitt 6 des LPB zeigt die Landschaftspflegerische Gesamtkonzeption auf; Ausgleichs-, Konfliktminderungs-, Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen werden detailliert beschrieben. Diese wurden - soweit gesetzliche Grundlagen vorhanden - als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die folgenden Maßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken selbst ausgeführt werden sollen, werden durch textliche Festsetzungen auf Grundlage des § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den Eingriffsflächen zugeordnet:

- ökologische Aufwertung der Wiesen- und Weideflächen zu einer Hochstaudenflur sowie die Anlage eines mehrstufigen Waldrandes
- Anlage einer Streuobstwiese
- Renaturierung des Quellbereiches
- Anpflanzung einer Hecke entlang des Gewerbegebietes zum Schutz der Ausgleichsflächen vor Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Begrünung der Lärmschutzwälle.

Die vorgeschlagene gesonderte Ableitung der im Gewerbegebiet anfallenden Dachwässer zu einem neu zu schaffenden Feuchtbereich innerhalb der Hochstaudenflur einschließlich dortiger Versickerung wurde inzwischen verworfen, da sich durch ein geohydrologisches Gutachten gezeigt hat, dass - entgegen ursprünglichen Annahmen - der Boden im Plangebiet auch für dezentrale Versickerung geeignet ist. Die daher mögliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers (Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken selbst ist nach Auskunft der zuständigen Behörden (hier Untere Wasserbehörde und Wupperverband) ökologisch sinnvoller und daher vorzuziehen.

Die im Abschnitt 7 des landschaftspflegerischen Begleitplanes aufgeführten Pflanzenlisten A bis E werden den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Anhang beigefügt. In den einzelnen textlichen Festsetzungen zu Begrünungen bzw. Ausgleichsflächen wird die jeweils zu berücksichtigende Pflanzenliste aufgeführt. Die Pflanzenlisten F und G finden, da die Aufzählungen der zu verwendenden Pflanzenarten nicht abschließend sind, in den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung.

6.2 Änderung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch Umplanungen

Umplanung vor Durchführung der zweiten öffentlichen Auslegung

Nach Vorliegen des Geohydrologischen Gutachtens und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Dabei ergaben sich in Einzelbereichen Änderungen, die Auswirkungen auf die Berechnung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen haben:

- erhebliche Verringerung der Straßenverkehrsfläche (Erschließung Gewerbegebiet) durch schmaleren Querschnitt und geringere Länge
- Festschreibung der Versickerung des anfallenden unverschmutzten Regenwassers auf den Grundstücken selbst
- entsprechend Fortfall der ursprünglich vorgesehenen zentralen Versickerungsfläche im Bereich der Ausgleichsflächen
- Verringerung der Bauflächen
- Verringerung der Ausgleichsfläche D (Streuobstwiese).

Durch die o.g. Änderungen wurde eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Diese wurde in Form einer Gegenüberstellung alte / neue Planung einschließlich der Ermittlung der Differenz der Biotopwertpunkte durchgeführt und ist im folgenden aufgelistet.

a) Verkehrsflächen (Erschließung Gewerbegebiet):

alte Planung: 12.300 m²; neue Planung: 8.640 m²; Differenz: 3.660 m²
3.660 m² x 16 Biotopwertpunkte/m² = 58.560 Biotopwertpunkte

÷ Verringerung des Eingriffs um 58.560 BW-Punkte.

b) Bauflächen (Gewerbegebiet):

alte Planung: 62.000 m²; neue Planung: 59.200 m²; Differenz: 2.800 m²
2.800 m² x 16 BW-Punkte/m² = 44.800 BW-Punkte

÷ Verringerung des Eingriffs um 44.800 BW-Punkte.

c) Ausgleichsfläche D (Streuobstwiese):

alte Planung: 3.300 m²; neue Planung: 2.550 m²; Differenz: 750 m²
750 m² x 19 BW-Punkte/m² = 14.250 BW-Punkte

÷ Verringerung des Ausgleichs um 14.250 BW-Punkte.

d) ökologische Aufwertung Waldrand und verbleibender Grünfläche

alte Planung: 40.500 m²; neue Planung: 39.160 m²; Differenz: 1.340 m²
1.340 m² x 18 BW-Punkte/m² = 24.120 BW-Punkte

÷ Verringerung des Ausgleichs um 24.120 BW-Punkte.

Durch die oben aufgeführten Änderungen (a-d) ändert sich die Gesamtbilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Seite 27 des Textteils zum Landschafts-pflegerischen Begleitplanes) wie folgt:

- Biotopwert nach Eingriff u. Ausgleich (alte Planung)		1.003.780	BW-Punkte
- Verringerung Verkehrsflächen (a)	+	58.560	BW-Punkte
- Verringerung Bauflächen (b)	+	44.800	BW-Punkte
- Verringerung Ausgleichsfläche D - Streuobstwiese (c)	-	14.250	BW-Punkte
- Verringerung Ausgleichsfläche Waldrand / Restgrün (d)	-	24.120	BW-Punkte
- Biotopwert nach Eingriff u. Ausgleich (neue Planung)		1.068.770	BW-Punkte

Der ermittelte Biotopwert entsprechend des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs liegt mit 1.068.770 BW-Punkten somit um 5.320 BW-Punkten über dem Biotopwert vor Eingriff durch die Bauleitplanung (1.063.450 BW-Punk). Das im Rahmen des LPB für die alte Planung ermittelte Kompensationsdefizit besteht somit nicht mehr; die durch den B-Plan bedingten Eingriffe können jetzt innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Umplanung vor Durchführung der dritten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wurde seitens der Eigentümerin angeregt, einen Teil des Flurstücks 169 (Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 30) als Mischgebiet auszuweisen und mit einer überbaubaren Grundstücksfläche zu versehen.
Das betreffende Grundstücksteil mit einer Größe von 1200 m² liegt hinter dem Gebäude Burger Straße 38/40 und ist planungsrechtlich auf Grund der Nachbarbebauungen nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil) anzusehen. Entsprechend ist eine Baumaßnahme an dieser Stelle nicht als Eingriff in Natur und Landschaft anzusehen. Die Berechnung der Eingriffsbilanz ändert sich somit nicht.

Die betreffende Fläche wurde allerdings im bisherigen Planentwurf als Ausgleichsfläche „A“ (Entwicklung einer Hochstaudenflur) ausgewiesen. Durch die Änderung des Planentwurfes somit die Berechnung der Ausgleichsbilanz.

Der Verlust an Biotopwertpunkten durch die entfallende Fläche errechnet sich wie folgt:
1.200 m² x 18 Biotopwertpunkte/m² = 21.600 Biotopwertpunkte.

Abzüglich des bisherigen Kompensationsüberschusses von 5.320 BW-Punkten besteht nach der Umplanung nunmehr ein Kompensationsdefizit von 16.280 Biotopwertpunkten. Die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe können somit zu 98,5 % ausgeglichen werden.

Umplanung vor Durchführung der vierten öffentlichen Auslegung

Ein neuerliches Begehren der Beteiligten während der dritten Auslegung ergab, dass wegen einer Grunddienstbarkeit eine Verschiebung des Baufensters nach hinten erfolgen soll.

Daher ist eine 4. Offenlage erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wurde in dem betreffenden Bereich entsprechend überarbeitet.

Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Berechnung der Eingriffsbilanz. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 15.07.2002 beschlossen, das verhältnismäßig geringe Kompensationsdefizit zu verantworten und die dahingehende Anregung der Unteren Landschaftsbehörde nicht zu berücksichtigen.

6.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen; Kostenerstattung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aus Grundlage des § 8a BNatSchG vor. Die Eingriffe werden zum einen durch bauliche Maßnahmen im künftigen Gewerbegebiet, zum anderen durch den Bau der Erschließungsstraße bedingt.
Die Ausgleichsmaßnahmen, deren Ausführung - abgesehen von der Herstellung der Obstwiese - grundsätzlich in einem Zuge durchgeführt werden sollten, werden deshalb auf die oben genannten Eingriffsarten prozentual aufgeteilt. Hierbei wurde die versiegelbare Fläche (Straße: 7.650 m²; Teilgebiete 3 - 12: 29.880 m²) zugrunde gelegt. Bei einer Gesamtfläche von 37.530 m² verteilt sich der Eingriff entsprechend zu 20,5 % auf den Bau der neuen Erschließungsstraße und zu 79,5 % auf die möglichen baulichen Maßnahmen im neuen Gewerbegebiet.

Im parallel zum Bebauungsplan laufenden Umlegungsverfahren wird die für die Erschließungsstraße notwendige Fläche der Stadt Wermelskirchen zugeteilt werden. Daher sind hierzu keine weiteren Festsetzungen notwendig.

Für die gewerblich nutzbaren Flächen ist es jedoch sinnvoll, weitere Festsetzungen zu treffen, da diese nicht im Eigentum der Stadt verbleiben oder sind. Aus diesem Grunde sehen die textlichen Festsetzungen vor, dass der auf das Gewerbegebiet entfallende Anteil der Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls prozentual auf die betreffenden Einzelgrundstücke verteilt werden. Als Verteilungsmaßstab gilt die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, maximal jedoch die sich aus Grundstücksgröße und Grundflächenzahl (GRZ) ergebende bebaubare Grundfläche.

Die Regelung der Kostenerstattung ergeben sich aus der Satzung der Stadt Wermelskirchen vom 18.03.1996 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG für das Stadtgebiet Wermelskirchen. Diese Satzung ist den textlichen Festsetzungen als Anhang 3 beigefügt.

7. Immissionsschutz

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Mischgebietsbebauung durch gewerblich bedingte Immissionen zu verhindern, wird für das Gewerbegebiet eine Gliederung nach der Abstandsliste NW vorgesehen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Köln getroffen.

Die auf die Straßenrandbebauung von der L 157 einwirkenden Schallimmissionen können durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht verringert werden. Deshalb soll hier durch Festsetzung von Gesamtschalldämmmaßen der Gebäudeaußenhaut zumindest bei Neubauten eine zu starke Verlärmung der Innenräume verhindert werden.

8. Landschaftsschutzverordnung

Laut ordnungsbehördlicher Verordnung des Regierungspräsidenten Köln - Höhere Landschaftsbehörde - vom 22.07.1985 liegt ein Teilbereich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet. Dieser wird im Bebauungsplan überwiegend als Grünfläche oder Wald ausgewiesen. Im Südwesten des Plangebietes soll jedoch auch ein Teil des Landschaftsschutzgebietes für gewerbliche Zwecke nutzbar gemacht werden. Ein entsprechender Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde der Höheren Landschaftsbehörde am 26.05.1992 zugesandt.

Die Aufhebung der entsprechenden Teilfläche erfolgte mit amtlicher Bekanntmachung vom 10.03.2003.
Mit amtlicher Bekanntmachung vom 04.04.2003 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die Überschneidungen von Bebauungsplangebiet und Landschaftsschutzgebiet sowie desjenigen Teilbereiches, für das die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt wurde, sind aus dem dieser Begründung als Anlage 4 beigefügten Planausschnitt zu ersehen.

9. Bodenordnerische Maßnahmen; Umlegungsverfahren

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 09.10.1995 die Umlegung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 "Ostringhausen" gem. § 46 BauGB angeordnet. Am 28.02.1996 hat daraufhin der Umlegungsausschuss der Stadt Wermelskirchen gem. § 47 BauGB das Umlegungsverfahren durch Beschluss bezogen auf einen Teilbereich des gesamten Bebauungsplanes parzellenscharf eingeleitet. Einzelne Flurstücke wurden mit Beschluss vom 09.10.1997 zum Gebiet hinzugezogen. Die Einleitung des Verfahrens ist rechtkräftig. Nachdem der Rat der Stadt über die Anregungen und Bedenken der TÖB und der Bürger entschieden hat, wird vom Umlegungsausschuss ein Zuteilungsentwurf bezüglich der neuen Grundstücksgrenzen erarbeitet. Nachdem der Rat der Stadt über die Anregungen und Bedenken der TÖB und der Bürger entschieden hat, wurde vom Umlegungsausschuss ein Zuteilungsentwurf bezüglich der neuen Grundstücksgrenzen erarbeitet. Nach Verhandlung mit den Eigentümern erfolgten die Vermessung und die Aufstellung des Umlegungsplanes. Das Umlegungsverfahren wurde Ende 2003 abgeschlossen.

Wermelskirchen, den 14.10.2005

gez. Jürgen Graef
Beigeordneter

Anlage 5

FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet	**7,37 ha**	(41,3 %)
Mischgebiet	**2,50 ha**	(14,0 %)
- Mischgebiet Bollinghausen	1,36 ha	
- Mischgebiet Ostringhausen	1,14 ha	
Straßenverkehrsflächen	**2,64 ha**	(14,8 %)
- Landstraße L 157	1,06 ha	
- Erschließungsstraße GE-Gebiet	0,73 ha	
- Böschung Erschließungsstraße	0,19 ha	
- Versickerungsfläche Erschließungsstraße	0,15 ha	
- Erschließungsstraße Bollinghausen	0,15 ha	
- Autobahnanschluss	0,15 ha	
- Fußwege	0,10 ha	
- kombinierte Fuß-/Radwege	0,04 ha	
- land-/forstwirtschaftliche Wege	0,07 ha	
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	**3,63 ha**	(20,3 %)
- Ausgleichsfläche A	2,02 ha	
- Ausgleichsfläche B	0,76 ha	
- Ausgleichsfläche C	0,22 ha	
- Ausgleichsfläche D	0,26 ha	
- Ausgleichsfläche E	0,37 ha	
Grünflächen	**0,78 ha**	(4,4 %)
Wald	**0,36 ha**	(2,0 %)
Fläche für Aufschüttungen	**0,54 ha**	(3,0 %)
Wasserflächen	**0,02 ha**	(0,1 %)
Versorgungsflächen (Trafostation)	**0,01 ha**	(0,1 %)
BEBAUUNGSPLANGEBIET GESAMT	**17,85 ha**	(100 %)

Anlage 9

Anlagen 9 + 9a

9 Erläuterungen zur 2. Änderung

9.1 Räumlicher Geltungsbereich
9.2 Ziel und Zweck der Planänderung
9.3 Inhalte der 2. Änderung
- Dachneigung
- Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

9.4 Vereinfachtes Verfahren

sowie der Plandarstellung:

9a Räumlicher Geltungsbereich

9 Erläuterungen zur 2. Änderung

9.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Planbereichs der 2. Änderung ist aus der diesen Erläuterungen beigefügten Themenkarte zu ersehen (**Anlage 9a**: „Geltungsbereich“).
Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Ostringhausen“ und schließt den Planbereich der 1. Änderung, d. h. die Teilgebiete 15 und 15a, ein.

9.2 Ziel und Zweck der Planänderung

Im Zuge der ersten Vermarktungsgespräche über den Unternehmenspark UP A1 kristallisiert sich zunehmend heraus, dass interessierte Investoren und Architekten die getroffenen Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen als „zu eng gefasst“ empfinden.
Daher ist es das Ziel der angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplanes, vor dem Hintergrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Situation und im Interesse von Akzeptanz und praktischer Umsetzbarkeit der Vorschriften, die Regelungsdichte der gestalterischen Festsetzungen zu lockern.

9.3 Inhalte der 2. Änderung

Die angestrebte Änderung vergrößert die Gestaltungsspielräume in Bezug auf:

1. die zulässige Dachneigung
- siehe Teil A, Planzeichnung, Änderung Dachneigung in Teilgebietstabelle

2. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- siehe Teil B, Textliche Festsetzungen: ersatzlose Streichung der Punkte 1, 2, 4, 5 und 6 des Abschnittes IV. örtliche Bauvorschriften sowie Beibehaltung und Ergänzung des Punktes 3 „Einfriedungen“

zu 1. Dachneigung

In der **Bebauungsplanzeichnung** (siehe Tabelle „Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,…) werden die zulässigen Dachneigungen für die Gewerbe-Teilgebiete 3, 4, 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a, 9, 9a, 10, 10a, 11, 11a, einschließlich 15 und 15a, wie folgt festgesetzt:

- *bisherige Festsetzung gemäß Fassung des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung*

  20° - 35°

- **NEUE Fassung gemäß 2. Änderung**

  0 – 35°

Dies ermöglicht einen angemessenen Gestaltungsspielraum für ansiedelungswillige Unternehmer.

zu 2. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Die bisher in den **Textlichen Festsetzungen** (siehe Abschnitt IV. „Örtliche Bauvorschriften“)
unter den Punkten 1, 2, 4, 5 und 6 getroffenen Regelungen bezüglich der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (Fassadenflächen, Fenster, Dächer, Unterschreitung der zulässigen Dachneigungen, Werbeanlagen) werden ersatzlos gestrichen.

Vor dem Hintergrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der (mit diesen Festsetzungen verfolgte) städtebauliche Leitgedanke eines einheitlich strukturierten Erscheinungsbildes der Bebauung nicht mehr aufrecht zu erhalten.

Hiervon ausgenommen ist Punkt 3 „Einfriedungen“, der beibehalten und im folgenden Sinne ergänzt wird:

- „Sollten straßenseitige Einfriedungen nachweislich betriebsbedingt erforderlich sein, sind ausnahmsweise in Hecken integrierte Drahtzäune zulässig.“

  Als Ergebnis einer erneuten verwaltungsinternen Abstimmung am 21.06.05 sprechen folgende städtebauliche Gründen dafür, die o. g. Festsetzung beizubehalten und zu ergänzen:

- Sie gewährleistet, dass entlang der Haupterschließungsstraße keine „verbretterten“ Zaunanlagen entstehen, die den einladenden, großzügigen Gesamteindruck des Gewerbegebietes stören und die wichtigen Sichtachsen unterbrechen, die sich über den öffentlichen Raum der Straßenallee und die Zufahrten bzw. Eingangsbereiche der Unternehmen erstrecken.
- Diese Festsetzung stellt die minimale „Basis-“ Forderung in Bezug auf gestalterische Wertigkeit und Qualität des öffentlichen Raumes dar, welche insbesondere für den „ersten Eindruck“ dieses jungen und aufgeschlossenen Unternehmensparks von großer Bedeutung sind.
- Die ergänzende Option, Einfriedungen im Rahmen einer betriebsbedingten Erforderlichkeit in vorgenannter Gestaltung ausnahmsweise zuzulassen, eröffnet im nachgewiesenen Einzelfall einen angemessenen Handlungsspielraum für eine gestalterisch verträgliche Lösung.

9.4 Vereinfachtes Verfahren

Nach Prüfung der Sachlage und dezernatsinterner Abstimmung berührt die angestrebte Aufweitung der gestalterischen Festsetzungen nicht die Grundzüge der Planung. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt.